



Nº 0027726

0,10 Euros

AL JUZGADO DE LO CONTENCIOSO
ADMINISTRATIVO NUMERO 2 DE JAEN

FORMALIZACIÓN DE DEMANDA.

PROCEDIMIENTO ORDINARIO 168/2007.

GENERAL DE INVERSIONES BENPORT S.L.

VS

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO DEL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE JAÉN

D. LEONARDO DEL BALZO PARRA, Procurador de los Tribunales y de la mercantil "**GENERAL DE INVERSIONES BENPORT S.L.**", con C.I.F. número B-83.669.416 y domicilio social en Madrid, en la calle Zurbano 41, como consta acreditado en autos, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 2 de Jaén comparezco y, como mejor proceda en Derecho, respetuosamente **DIGO:**

Que, por Providencia de fecha 2 de abril de 2007, notificada a esta parte en fecha 3 del mismo mes, se nos emplaza para que dentro del plazo establecido formalicemos la demanda.

Que por medio del presente escrito vengo a formular demanda por los trámites del artículo 52 y siguientes de la LJCA, contra la Resolución dictada por el CONSEJO DE LA GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO del Excmo. Ayuntamiento de Jaén, el día 12 de enero de 2007, notificada a esta parte el día 16 de enero de 2007, recaída en el expediente nº 126/06-S, cuya fotocopia se adjuntó al escrito de interposición del presente recurso y que consta en el expediente administrativo, páginas 46 a 49, por la que se desestima el Recurso de Reposición contra la suspensión de las obras, basándome en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos.

HECHOS

PRIMERO.- Mi patrocinado, la mercantil GENERAL DE INVERSIONES BENPORT S.L, se encuentra ejecutando una obra, como promotora, en la Urbanización de Jabalcuz, parcela "Portalón", en el término municipal de Jaén, para locales comerciales y aparcamientos, iniciada en virtud de la pertinente licencia municipal de obras de fecha 22 de diciembre de 2.003, otorgada por acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 18 de diciembre de 2.003, al proyecto básico, que se aporta como documento número 1 y la **autorización de inicio de obras, conforme al proyecto básico y de ejecución**, concedida por acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 28 de abril de 2.004, que se aporta como documento número 2.

SEGUNDO.- Con fecha 21 de septiembre de 2.006 se inicia expediente sancionador, por parte de la Gerencia Municipal de Urbanismo, contra mi representada como titular de las obras referidas en el hecho anterior, en base al informe técnico emitido por los técnicos municipales (folio 17 del expediente administrativo) de 13 de septiembre de 2.006, y que también sirve de base para dictar la Resolución, de misma fecha que el inicio del expediente sancionador, que ordena la suspensión de las obras, y sobre la que se presentó el Recurso potestativo de Reposición que se desestimó mediante la Resolución recurrida en la presente demanda.

El punto tercero del referido informe sirve de base para la suspensión de las obras al argüir que las mismas no se ajustan al proyecto aprobado.

En relación con lo referido en el informe técnico en su punto tercero, que literalmente dice "... podemos constatar que las obras realizadas hasta la fecha de hoy, no se ajustan al proyecto presentado, dado que no cumplen las condiciones de volumen rebasando la altura de la edificación en unos metros en relación con la documentación contenida en el proyecto aprobado.", nos llama poderosamente la atención cómo pese a "constatar" que se rebasa la altura en relación a lo contemplado en el proyecto, se produce una evidente indeterminación al referirse a "en unos metros", sin precisar los mismos, lo que a nuestro juicio obedece a una mera estimación o apreciación subjetiva, que mucho difiere de la constatación referida. No obstante, y sin pretender enjuiciar el criterio técnico, la realidad existente en la ejecución realizada, dista mucho de lo expuesto en el informe, dado que la altura de la edificación NO HA SIDO REBASADA, si bien entendemos que el error ha podido ser motivado por el que aún no haya sido ejecutado el acerado interior en el frente de la fachada y desde donde se ha de realizar la medición de la altura de cornisa, según **se desprende del proyecto básico y de ejecución**, sobre el que se ha obtenido la preceptiva licencia municipal, que consta en el expediente administrativo de concesión de licencia 1672/03 y a cuyo tenor me remito.

TERCERO.- En contestación a lo requerido al inicio del expediente sancionador, se presenta en la Gerencia Municipal, documentación de estado actual de las obras, suscrita por la arquitecto D^a Almudena de Dios Peraba, autora del proyecto básico y de ejecución y directora de las obras, en la que se refleja que no se ha rebasado la altura de cornisa que se contempla en el referido proyecto, que fue aprobado mediante Resolución del Consejo de Gerencia de fecha 28 de abril de 2.004.

CUARTO.- Como base para la Resolución recurrida por la que se desestima el Recurso de Reposición contra la suspensión de las obras, se emite con fecha 11 de diciembre de 2.006 informe técnico por la arquitecta



Nº 0027727

0,10 Euros

técnica D^a Matilde Gutiérrez Ramírez (folio 44 del expediente administrativo), en el que se ratifica en el informe técnico anterior, argumentando que, en base a la documentación presentada por los propios interesados sobre el estado actual de las obras, *"el acerado interior que no ha sido construido, no está previsto en el proyecto que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia, que se ejecute con una cota superior a la de la propia carretera y lo que se pretende es adaptar la rasante del acerado a la cota de acceso de los locales para solucionar la elevación de cota del edificio"*. Añade además que la altura de cornisa debe medirse desde la rasante de la carretera.

Es ésta pues la base para argumentar que la construcción no se adecua al proyecto que obtuvo la autorización pertinente para la construcción. A este respecto hay que argumentar la total ausencia de rigor en las afirmaciones vertidas en el referido informe técnico, dado que para la obtención de la preceptiva licencia, se presentó un Proyecto Básico y con posterioridad, para obtener la autorización de inicio de obra, se presentó un **Proyecto Básico y de Ejecución**. Este último incluía el acerado interior, que aún no ha sido ejecutado, a una cota superior a la del viario y **desde el que se toma la cota para medir la altura de cornisa**, tal y como se puede corroborar en la "sección A-A" del plano número 9 del "Proyecto Básico y de Ejecución de reinterpretación de Portalón en Jabalcuz", que se adjunta a esta demanda como documento número 3, y que **cuenta con la aprobación del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo**, en sesión de 28 de abril de 2.004, tal y como se puede constatar en sello impreso en el plano y en el propio expediente administrativo 1672/03 en el que se dictó la Resolución referida, aportada como documento número 2, y que literalmente reza *"Con respecto al proyecto de ejecución de referencia: 1.- Autorizar el inicio de las obras conforme al proyecto de ejecución presentado que ha obtenido informe favorable..."*

Se deduce de esta correlación de hechos, que la ejecución de la obra está autorizada conforme a las determinaciones recogidas en el Proyecto Básico y de Ejecución, donde se puede constatar que el acerado previsto se sitúa por encima de la cota de la carretera y que la altura de cornisa ha de medirse partiendo desde esta cota de acerado, por lo que la construcción se está realizando **conforme a las determinaciones de la autorización concedida**, sin rebasar la altura en ella establecida y por lo tanto no ha lugar a la suspensión de las obras.

Corroborando las afirmaciones anteriormente vertidas, se adjunta informe pericial redactado por el arquitecto D. Raúl del Moral Moreno, como documento número 4, que, tras analizar el proyecto aprobado y visita in situ a las obras, concluye que las obras ejecutadas concuerdan con el proyecto

básico y de ejecución aprobado, **sin que se haya rebasado la altura** de cornisa ni alterado la volumetría del edificio.

A estos hechos son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO.- JURISDICCIÓN.

El conocimiento del presente litigio corresponde a la Jurisdicción Contencioso Administrativa, a tenor de lo establecido en el art.1 de la L.J.C.A. 29/1.998 de 13 de julio.

SEGUNDO.- COMPETENCIA.

TERRITORIAL: Es el Juzgado Contencioso Administrativo de Jaén el competente territorialmente para el contenido de la presente demanda, según establece el art. 14 de la mencionada Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa.

OBJETIVA Y FUNCIONAL: A tenor del art. 8 de la L.J.C.A. es competente el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de Jaén.

TERCERO.- PROCEDIMIENTO.

Conforme a lo previsto en los artículos 43 y siguientes de la L.J.C.A., la cuestión litigiosa contenida en la presente demanda deberá decidirse por la tramitación del procedimiento en primera o única instancia.

CUARTO.- LEGITIMACIÓN.

ACTIVA: La parte actora está legitimada para el ejercicio de la acción ejercitada, según el art. 19 de la mencionada Ley.

PASIVA: La parte demandada está legitimada pasivamente a tenor del art. 21 de la L.J.C.A.

QUINTO.- DE FONDO.

DE LA PROCEDENCIA DE LA ADOPCIÓN DE LA MEDIDA CAUTELAR DE SUSPENSIÓN DE OBRA

El artículo **181.1** de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, modificada por la Ley 13/2.005, que regula la medida cautelar de suspensión, referida a actos en curso de ejecución que contravengan las



Nº 0027728

0,10 Euros

condiciones de la licencia, establece que cuando un acto de construcción o edificación que esté sujeto a cualquier aprobación o a licencia urbanística previas se realice, ejecute o desarrolle **contraviniendo las condiciones de las mismas**, el Alcalde deberá ordenar, la inmediata suspensión de las obras. Resulta evidente por tanto que existe la condición *sine qua non*, para el caso que nos ocupa, de que se contravengan las condiciones de la licencia y autorización del inicio de las obras para que se produzca la suspensión de las mismas, si bien, como ya se ha puesto de manifiesto, **NO SE CONTRAVIENEN**, debido a que no se produce un rebasamiento de la altura máxima, ya que **de conformidad con lo recogido en el proyecto básico y de ejecución que recibe la preceptiva aprobación del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo**, en sesión de 28 de abril de 2.004, **la cota del acerado interior es superior a la de la carretera, y es desde él desde donde se tomará la cota para medir la altura de cornisa.**

Por todo lo cual, al JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO NÚMERO DOS DE JAÉN SUPlico:

Que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, en unión a los documentos que se acompañan y a aquellos que constan en el expediente administrativo, lo admita, tenga por interpuesto recurso contencioso administrativo, que se articula por la presente demanda, contra la Resolución de fecha 12 de enero de 2007, dictada por el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jaén, en el expediente administrativo nº 126/06-S, a fin de que, tras los trámites oportunos, se dicte sentencia por la que, estimando íntegramente esta demanda, se anule y deje sin efecto la suspensión de las obras, por no haberse contravenido las condiciones de la licencia y haberse realizado las obras conforme lo recogido en el proyecto básico y de ejecución que obtuvo la pertinente autorización, con expresa condena en costas a quien se oponga a estas pretensiones y con cuanto más resultare procedente en derecho.

Por ser todo ello de justicia que pido en Jaén a 4 de mayo de 2.007.

OTROSÍ DIGO: Que conforme a lo establecido en el artículo 60 de la Ley de Jurisdicción Contencioso Administrativa, solicitamos el recibimiento del pleito a prueba, que versará sobre la adecuación de la obra ejecutada al proyecto básico y de ejecución al que se concedió la autorización de inicio de obras y el cumplimiento de las condiciones de ésta, por lo que a ese Juzgado **SUPlico:**

Tenga por hecha la anterior petición y acuerde en consecuencia.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: que a los efectos probatorios correspondientes dejamos señalados los siguientes Archivos.

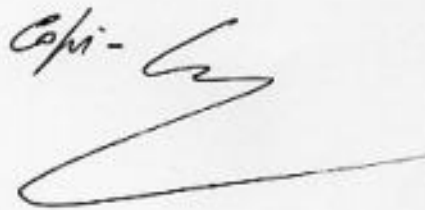
- Gerencia Municipal de Urbanismo de Jaén.
- Registros de la Propiedad y Notarías de Jaén.
- Particulares de la mercantil General de Inversiones Benport S.L.
- Cuantos otros organismos, oficinas o entidades, públicas o privadas, pudieran tener relación con el presente procedimiento

Por lo que a ese Juzgado **SUPLICO:**

Tenga por hecha la anterior petición y acuerde en consecuencia.

Por ser todo ello de justicia que reitero para Principal y Otrosíes en lugar y fecha ut supra.



Copi - 

Ldo. 2536

FRANCISCO ROMERO BUENDÍA



GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO

JAEN

29 DIC 2003

Nº 7261

AREA DE ARQUITECTURA

Exp. num 918/03

ASUNTO.- Proyecto BÁSICO de reinterpretación de edificio de Portalón en Urbanización de Jabalcuz.

INTERESADO.- GENERAL DE INVERSIONES BENPORT S.L.

Pongo en su conocimiento que el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión ordinaria celebrada el 18 de diciembre del 2003 adoptó acuerdo de conformidad con la siguiente:

PROPUESTA DE ACUERDO que formula en el asunto de referencia el Jefe de Área de Arquitectura de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que el interesado ha solicitado licencia de obras conforme al proyecto presentado.

SEGUNDO.- Que en el presente expediente se ha emitido informe favorable por el Área de Arquitectura de la Gerencia Municipal de Urbanismo que dice:

El proyecto se sitúa en Suelo Urbano dentro del APA XII, según la clasificación contenida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), dentro del ámbito del Plan Especial de Protección y Mejora del Conjunto del Balneario y Jardines de Jabalcuz, aprobado definitivamente en 13 de junio de 1996.
Condiciones de uso: Las de la Ficha del APA XII, TJ pep (Turístico Jardines-Ocio-Cultural)
Condiciones de edificación: Según Plan Especial y PGOU.

Edificabilidad: Para toda la zona TB y TJ es de 8.258 m² según Ficha del APA XII (art. 14 PE).

Portalón. Anterior existente: 522 m² + 568 m² adicional distribuida por Promotor del total asignado por el PE.

Aparcamiento: No está fijado un número mínimo de plazas de aparcamiento según art. 14 PE.

La superficie de la Parcela del Proyecto cuenta con 1.610 m² (según se declara).

Examinado el Proyecto: éste satisface a nivel básico la normativa técnica y urbanística de aplicación. No obstante, con el nivel de ejecución, y con relación a las obras de urbanización complementarias, que sean necesarias, se deberá garantizar su realización antes de la autorización de las obras, para lo cual deberá informar el Área de Infraestructuras y Diseño Urbano del Ayuntamiento, en su caso.

Por todo cuanto antecede desde el punto de vista urbanístico se informa FAVORABLE el proyecto presentado, a los efectos convenientes.

TERCERO.- Que en el expediente consta informe de la Sección de Infraestructura y Diseño Urbano, que dice:

" Para hacer constar que las obras de urbanización que deben realizarse junto con la edificación consistente en un tramo de vía peatonal paralela a la cerca del parque fundamentalmente. A nuestro entender, dentro de la fianza de las obras de urbanización quedarían incluidas que afectan a estos edificios, que en cualquier caso son de escasa entidad.

Por tanto, a criterio de esta Sección, no existe inconveniente en autorizar la realización de las obras del edificio simultáneamente con las de ejecución de la vía, lo que deberá comprobarse detalladamente en el proyecto de ejecución, dejando constancia por otra parte de la imposibilidad de conceder la licencia de primera ocupación en tanto no queden ejecutadas correctamente las de urbanización que afectan y que no van a perder su titularidad privada."

CUARTO Que el interesado, en cumplimiento de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por prestación de Servicios Urbanísticos, presentó Autoliquidación del depósito previo conforme a los datos que obran en el expediente.

QUINTO- Que se ha emitido informe técnico de comprobación de las bases declaradas, a los efectos de la tasa, que obra en el expediente.

FUNDAMENTOS LEGALES

I.- Que el proyecto cumple las determinaciones del planeamiento vigente a la luz del informe técnico emitido transcrito anteriormente.

II.- Es de aplicación el artículo 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

III.- Resulta de aplicación lo previsto en el art. 34.3 de la normativa urbanística del PGOU a cuyo tenor literal:

"La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico, pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

El plazo de validez de estas licencias será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras."

IV.- Igualmente, es de aplicación lo establecido en los arts. 8, 10 y 16 del la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por prestación de Servicios urbanísticos.

V.- El Art. 6.1 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y obras establece que el impuesto se devenga en el momento de iniciarse la construcción instalaciones u obra, aun cuando no se haya obtenido la correspondiente licencia .

En base a este artículo, no es exigible el pago del ICIO, dado que se trata exclusivamente de un proyecto básico y no de ejecución, condicionándose la licencia de obras que se conceda a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo, momento en que devengará el ICIO..

Por lo anteriormente expuesto, al Consejo de Gerencia

SE PROPONE LA ADOPCIÓN DE LOS SIGUIENTES ACUERDOS:

1.- Conceder la licencia instada, la cual se entenderá otorgada salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, y con sujeción al proyecto, según dispone el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, cuya eficacia queda suspendida y condicionada a la obtención del correspondiente permiso de inicio de obras una vez presentado y aprobado el correspondiente proyecto de ejecución, así como las relativas a las obras de urbanización complementarias que, sean necesarias, se deberá garantizar su realización antes de la autorización de las obras.

2.- Aprobar la liquidación provisional practicada conforme a la siguiente:

TASA POR PRESTACIÓN DE SERVICIO URBANÍSTICO:

0,6% sobre 946.831,47 euros PEM.....5.112,89 euros ingresados.

Jaén, 23 DIC. 2003

LA GERENTE DE URBANISMO

Lo que se traslada para su conocimiento y efectos significándole que a partir del día siguiente de la recepción de la presente notificación podrá recoger el documento acreditativo de la licencia concedida así como ejemplar diligenciado del proyecto aportado.

Igualmente se comunica que contra el acto de aprobación de las liquidaciones tributarias podrá interponer Recurso de Reposición en el plazo de quince días ante el Consejo de Gerencia o, Reclamación Económica Administrativa ante el Tribunal de lo Económico Administrativo en igual plazo, todo ello sin perjuicio de cualquier otro Recurso que estime oportuno interponer.

Jaén, 23 DIC. 2003

LA GERENTE DE URBANISMO



GERENCIA MUNICIPAL
DE
URBANISMO

JAEN

AREA DE ARQUITECTURA

Exp. Num.- 1672/03

IC / DM / GM

Rf. Proyecto ejecución reinterpretación del Portalón en Jabalcuz
Interesado.- GENERAL DE INVERSIONES BENPORT, SL

Pongo en su conocimiento que el Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 28.04.04, adopto entre otros Acuerdo de conformidad con la siguiente,

PROPUESTA DE ACUERDO que formula en el asunto de referencia el Jefe de Area de Arquitectura de la Gerencia Municipal de Urbanismo.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Que el interesado solicita permiso para inicio de las obras, conforme al proyecto de ejecución presentado correspondiente al proyecto básico de reinterpretación de edificio de Portalón en urbanización de Jabalcuz, el que obtuvo licencia mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Gerencia en su sesión celebrada el 18/12/03, con el num. De licencia 407/03.

SEGUNDO.- Que en el presente consta informe favorable emitido por técnico del Area de Arquitectura, con respecto al proyecto de ejecución/Que igualmente se ha emitido informe con respecto a la actividad de aparcamiento que dice:

" Si se asimila y considera el APARCAMIENTO proyectado como incluido en el epígrafe 7 del Anexo Tercero de la Ley 7/1994 de 18 de mayo, de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma Andaluza, se vuelve a analizar el proyecto entendiéndose suficiente la definición técnica del proyecto ante los riesgos ambientales previsibles, que son reducidos en un funcionamiento normal de un aparcamiento.

Con relación al tramite de Calificación Ambiental se realizan las siguientes consideraciones:

Certificación de la actividad: FAVORABLE

Medidas Correctoras: Las medidas correctoras previstas en el Proyecto y Anexo presentado son suficientes para prevenir o compensar los posibles efectos negativos que la puesta en marcha de la actividad generaría sobre el Medio Ambiente, no siendo susceptible la actividad propuesta de producir efectos aditivos o acumulativos en la zona."

TERCERO.- Que se ha emitido informe técnico de comprobación de las bases declaradas, a los efectos de la Tasa e ICIO que obra en el expediente. La liquidación correspondiente a la Tasa por prestación de Servicios Urbanísticos fue aprobada en el Acuerdo del Consejo de 17-12-03, por la que se concedía la licencia al proyecto básico.

A los anteriores HECHOS le son de aplicación los siguientes

FUNDAMENTOS LEGALES

I.- Que el proyecto cumple las determinaciones del planeamiento vigente a la luz del informe técnico emitido el 23/01/04 que obra en el expediente.

II.- Es de aplicación el artículo 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

III.- Asimismo en cuanto a la eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística, al amparo de lo dispuesto en el art. 173 de la L.O.U.A., se determina el plazo de seis meses para el inicio de las obras y el de tres años para la terminación de éstas, a computar desde el día siguiente a la notificación de cuando ha sido adoptado el acuerdo, pudiéndose solicitar por el interesado prórroga de los anteriores plazos en los términos previstos en el apartado 2 de dicho artículo. Rigiendo igualmente para la declaración de caducidad de la misma, en su caso, lo dispuesto en el apartado 3 del referido artículo.

IV.- De conformidad con lo establecido en el artículo 9.14 de los Estatutos de la Gerencia Municipal de urbanismo, el Órgano competente para el otorgamiento de licencias urbanísticas, lo es el Consejo de esta.

V.- Resulta de aplicación lo previsto en el art. 34.3 de la normativa urbanística del PGOU a cuyo tenor literal:

" La licencia de obras podrá concederse sobre la base de un proyecto básico pero en tales casos, su eficacia quedará suspendida y condicionada a la posterior obtención del correspondiente permiso de inicio de obras, una vez presentado y aprobado el proyecto de ejecución completo.

El plazo de validez de estas licencias será de seis (6) meses, caducando a todos los efectos si en dicho término no se solicita en debida forma el correspondiente permiso de inicio de obras".

VI.- Asimismo es de aplicación lo previsto en el art. 47 del vigente PGOU a cuyo tenor:

" En las obras de reestructuración y de nueva edificación será preceptiva la inspección por el Servicio Municipal correspondiente en las fases siguientes:

- en su primer replanteo
- ejecución de forjado de suelo de primera planta-coronación

VII.- Que según el informe emitido y que aparece transcrito en el Antecedente de Hecho Segundo del Cuerpo del presente Acuerdo, la actividad para la que se solicita licencia, a la vista del proyecto presentado, cumple con la normativa que le es de aplicación.

VIII.- Que al expediente se le ha dado la tramitación determinada en el art. 10 y siguientes del Reglamento de Calificación Ambiental de 19 de diciembre de 1995 aprobado por Decreto 297/1.995, en concordancia con lo preceptuado en la Ley de Protección

Ambiental de 18 de mayo de 1994 de la Junta de Andalucía, al estar la actividad recogida en el Anexo III, apartado 7.

IX.- Asimismo, es de aplicación lo establecido en el art. 12 y concordantes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1.955, así como el Decreto 72/1992 de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de Barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía.

X.- Es de aplicación lo establecido en el Decreto 326/03 de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (BOJA num. 243 de 18 de diciembre), que deroga cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en dicho Decreto y específicamente los apartados 2,3 y 4 del artículo 2 así como el Título III "de los ruidos", del Reglamento de Calidad del Aire aprobado por Decreto 74/96 de 20 de febrero, siendo aplicable el resto de su contenido siempre y cuando no se oponga al referido Decreto 326/03.

Asimismo quedan derogadas por el mismo la Orden de 23 de febrero de 1996 que desarrolla el Decreto 74/1996 en materia de medición, evaluación y valoración de ruidos y vibraciones y la Orden de 3 de septiembre de 1998 por la que se aprueba el modelo tipo de la Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra ruidos y vibraciones. Todo ello en virtud de lo dispuesto en la Disposición Derogatoria Unica del Decreto 326/2003 de 18 de Diciembre.

XI.- Igualmente es de aplicación lo establecido en los arts. 8, 10 y 16 de la Ordenanza Fiscal Reguladora de la Tasa por prestación de Servicios Urbanísticos, así como lo dispuesto en el art. 3 de la Ordenanza Fiscal Reguladora del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras.

En consecuencia

SE PROPONE AL CONSEJO DE GERENCIA adopte los siguientes Acuerdos:

Con respecto al proyecto de ejecución de referencia:

1.- Autorizar el inicio de las obras conforme al proyecto de ejecución presentado que ha obtenido informe favorable, declarando cumplido en plazo los requisitos legales exigidos en el Acuerdo del Consejo de la Gerencia Municipal de Urbanismo en sesión del día 18/12/03 por el que se concedió licencia al proyecto básico.

2.- Poner en conocimiento del interesado que la eficacia de la licencia así como de la presente autorización, queda supeditada al cumplimiento de los condicionantes impuestos en el documento de licencia expedido mediante Acuerdo anteriormente citado, así como a los condicionantes recogidos en el documento de licencia num. 407/03, relativa al proyecto básico y a lo indicado en el informe técnico de 23/01/04 que obra en el expediente

El incumplimiento de las condiciones generales de la licencia así como de las específicas dará lugar a la paralización de la obra y a la incoación del expediente sancionador que en su caso proceda.

Con respecto a la actividad de aparcamiento:

1.- Calificar la actividad de referencia favorablemente, estableciéndose las siguientes medidas correctoras de carácter ambiental:

Las contempladas en el proyecto presentado.

2.- Conceder la licencia de obras instada, la cual se entenderá otorgada a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio del de tercero, según dispone el art. 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales, con sujeción al proyecto presentado y a las condiciones específicas siguientes:

- *Medidas correctoras, según proyecto presentado*

No podrá ejercerse la actividad hasta tanto se Certifique por el Director Técnico del proyecto que se ha dado cumplimiento a todas las medidas y condiciones ambientales impuestas, detallando las mediciones y comprobaciones previas realizadas al efecto. Todo ello sin perjuicio de la obtención de la licencia de apertura que habilita el ejercicio de la actividad.

Los Servicios Técnicos competentes podrán en cualquier momento realizar las inspecciones y comprobaciones que consideren necesarias en relación con las actividades objeto de calificación.

3.- APROBAR la liquidación provisional complementaria:

TASA.- Esta liquidación se efectúa como complementaria a la efectuada en el Consejo de Gerencia de fecha 18.12.03 por la que se concedió licencia al proyecto básico:

0'6% de 1.019.130'53 PEM 6.114'74 Euros.

Ingresos efectuados:

En el proyecto básico 5.680'99 Euros.

En el proyecto ejecución 662'17 Euros

DIFERENCIA A DEVOLVER 228'38 Euros

IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES, INSTALACIONES Y OBRAS.

3% de 1.019.130'53 PEM 30.573,92 Euros ya ingresado.-

Del Acuerdo que se adopte se dará traslado al interesado, al Area de Admón. Y economía, a la Asociación de Vecinos Montenegro, a la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía y a la Sección de Medio Ambiente

Jaén,

LA GERENTE DE URBANISMO

Rocio Marin Muriel

Contra el presente Acuerdo que pone fin a la vía administrativa, procede interponer RECURSO CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVO, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Jaén, en término de dos meses a contar desde el día siguiente de su notificación.

Alternativamente y de forma potestativa, se puede interponer RECURSO DE REPOSICION ante el mismo Organó que lo ha dictado, en el término de un mes a contar desde el día siguiente de su notificación.

Contra la presente, en relación a las bases declaradas y que no pone fin a la vía administrativa, procede interponer RECURSO DE REPOSICION ante el mismo Organó que lo ha dictado, en el término de un mes a contar desde el día siguiente al de su notificación."

Jaén, 6-5-04

LA GERENTE DE URBANISMO,


Rocio Marin Muriel



D. ANTONIO PEREZ GODINO en rep. General Inversiones Bempont
C/ Madre S. Torres Acosta 8-3ºF
Ajen



**Don RAÚL DEL MORAL MORENO, colegiado nº 82,
Arquitecto perteneciente al Colegio Oficial de Arquitectos
de Jaén.**

INFORMO:

Que a requerimiento de D. ANTONIO PEREZ GODINO, con N.I.F. número 25.849.964-B, y domiciliado en calle Madre Soledad Torres Acosta, 8-3ºF, de Jaén, en representación de la mercantil GENERAL DE INVERSIONES BENTPORT, S.L., con C.I.F. número B-83.669.416, domiciliada en la calle Zurbano, número 41, de Madrid, he procedido al reconocimiento del inmueble en construcción sito en Jaén, Urbanización de Jabalcuz, parcela de El Portalón, para que junto con el ejemplar que se me entrega del PROYECTO BASICO Y DE EJECUCION aprobado, proceda a informar sobre los siguientes extremos:

- 1) Estado de las obras de construcción.
- 2) Coincidencia de éstas con el proyecto básico y de ejecución aprobado por la Gerencia Municipal de Urbanismo de Jaén.
- 3) Medición de la altura de cornisa tanto en fachada principal como el alzado posterior según dicho proyecto básico y de ejecución.

El arquitecto que suscribe, al amparo de lo establecido en el artículo 335 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, presta juramento de decir verdad al emitir el presente dictamen, habiendo actuado con la mayor objetividad posible, y tomado en consideración tanto lo que pueda favorecer como lo que sea susceptible de causar perjuicio a cualquiera de las partes, siendo conocedor de las sanciones penales en las que podría incurrir si incumpliere su deber como perito.

RESULTANDO:

- A) Se trata de un edificio de uso comercial, con una o dos plantas de altura sobre la rasante de la calle por la que tiene su acceso. Responde a una muy correcta reinterpretación volumétrica y conceptual de lo que eran los antiguos inmuebles del primitivo "portalón", tal y como establece el Plan Especial de Protección de Jabalcuz. Las obras se encuentran en fase de terminaciones y acabados finales, y a falta de algunas partidas de obra de urbanización, tales como el acerado delantero y reposición de talud de tierras en la zona posterior.
- B) Las obras responden esencialmente al proyecto básico y de ejecución aprobado, sin más diferencias que los pequeños ajustes sobre la realidad del solar una vez replanteado el mismo, ajustes estos habituales en todas las obras.
- C) **Fachada delantera:** se ha procedido a la medición in situ de dicha altura de cornisa, definida según el proyecto de ejecución aprobado (ver detalle anexo al respecto), obteniéndose 5,60 metros, inferior a la establecida en proyecto, de 5,67 metros. La medición debe realizarse desde la rasante del acerado interior, partida de urbanización aún no ejecutada, tal y como establece el proyecto básico y de ejecución aprobado por el consejo de Gerencia y que establece las condiciones para llevar a cabo la ejecución de las obras.
- Alzado posterior:** respecto del alzado trasero (véase de nuevo el detalle anexo) el edificio construido coincide en volumetría y altura con el proyecto básico y de ejecución aprobado, es decir, consta de los tres niveles de garaje proyectados. La diferencia estriba en el hecho de que en la actualidad se ha eliminado parcialmente el talud de tierra, dejando más cerramiento o pared al descubierto que la que aparece en proyecto. Sin embargo, se insiste en el hecho de que no se han construido más plantas de garaje de las autorizadas (3), y que la ejecución de la partida de urbanización para reponer dicho talud de terreno es una de las obras pendientes de ejecución, para la completa terminación del edificio.



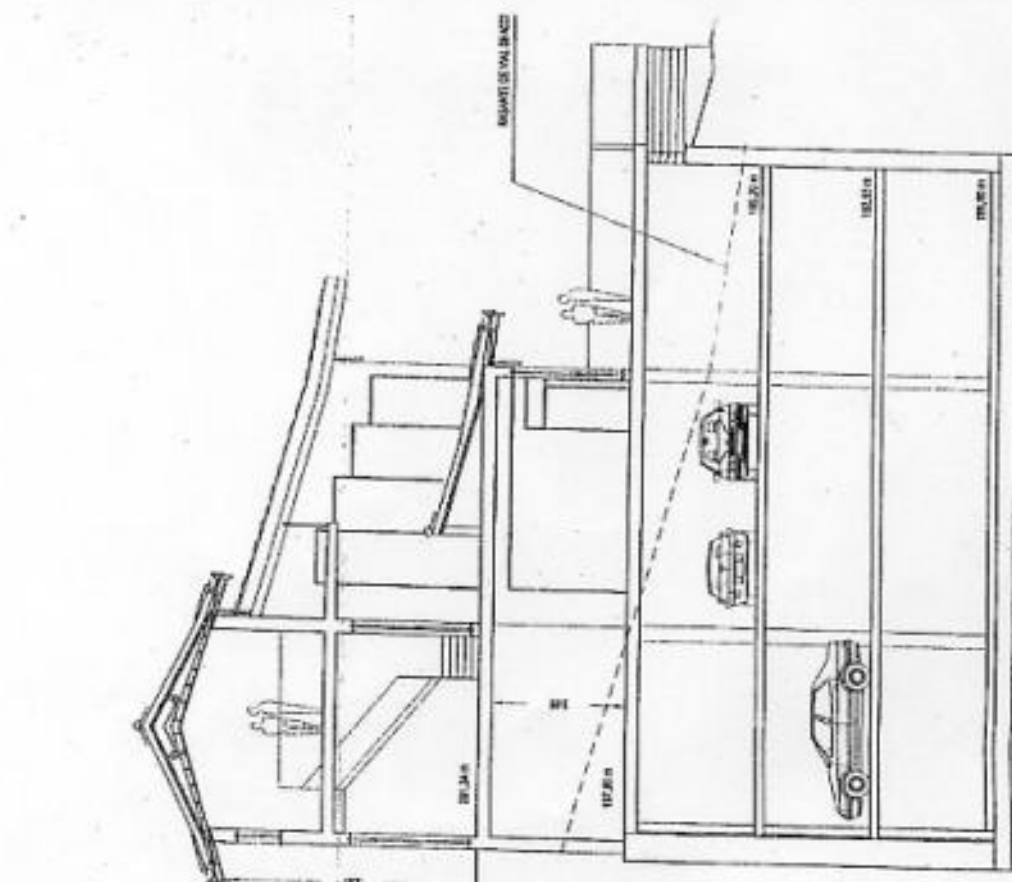
Y, para que conste y surta los efectos que convengan, extiendo y firmo el presente en Jaén, a tres de mayo de dos mil siete.

RAUL DEL MORAL MORENO
ARQUITECTO
COL. 82 JAEN
SANTO REINO, 4 PLANTA
(953) 257823

PAG. 2



Arquitecto: RAÚL DEL MORAL MORENO. N° Colegiado 82 COA JAEN Tfno.: 953-257823
Santo Reino N° 4-6ª planta. 23003 Jaén.



DETALLE PARCIAL DEL PLANO 09
(Alzados y Secciones 1)
Del Proyecto Básico y de Ejecución
De Reinterpretación del Portalón en Jabalcuz

APROBADO POR LA GERENCIA MUNICIPAL
DE URBANISMO EL 28 DE ABRIL DEL 2.004.

Raúl del Moral Moreno
RAUL DEL MORAL MORENO
ARQUITECTO
COA 82 JAEN
SANTO REINO N° 4-6ª PLANTA
TEL: 953 257 823

