

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Hornachuelos

Núm. 3.185/2016

Por acuerdo del Pleno de fecha 30 de julio de 2015, se aprobó definitivamente el Convenio urbanístico de planeamiento para la ampliación de Retamales, lo que se publica a los efectos de los artículos 30.2.4<sup>a</sup> y 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Asimismo, el Convenio ha sido depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísti-

cos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

El tenor literal del Convenio es el siguiente:

**"CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO RETAMALES SUR**

En Hornachuelos, a \_\_\_\_\_ de noviembre de 2015.

REUNIDOS

De una parte, Doña María del Pilar Hinojosa Rubio en representación del Excmo. Ayuntamiento de Hornachuelos.

De otra parte, los propietarios de la Urbanización de las calles Los Nardos y Las Violetas, que se relacionan a continuación y que actúan en su propio nombre y representación, de ahora en adelante "Propietarios A":

Nº Parcela	Nombre y Apellidos	NIF	Dirección	Ref. Catastral
1	Francisco Gutiérrez González	05401443 P	C/ Belianes, 26, 8º1 Madrid (28043 – Madrid)	1893403UG0819S
2	José González Fernández	30393966 H	C/ Castillo, 23 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	1893402UG0819S
3	Estefanía Mangas Román	80148900 H	C/ Los Nardos, 8 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	Parte de la 1893401UG0819S
4	Agustín Durán Pérez	30469463 Q	C/ Los Molinos, 13 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	Parte de la 1893401UG0819S
5	Antonia Mangas Román	30530848 G	Travesía Huelva, 2 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	Parte de la 1893401UG0819S
6	Magdalena Mangas Román	30530849 H	Travesía Huelva, 2 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	Parte de la 1893401UG0819S
7	Rafael Fernández Adame	30514655 A	C/ Los Nardos, 1A Hornachuelos (14740 – Córdoba)	Parte de la 1993408UG0819S
8	Isabel Fernández Adame	80137405 T	C/ Portugal, 18 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	Parte de la 1993408UG0819S
9	Antonio Sánchez Rincón	29886654 L	C/ Los Nardos, 3 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	1993407UG0819S
10	Isidoro Fernández Jiménez	30446302 Y	C/ Bembézar, 4 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	1993406UG0819S
11	Antonia García Murillo	75643402 J	C/ Carretera Palma del Río, 19 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	1993405UG0819S
12	José Antonio Molina Becerra	80148922 V	C/ Los Nardos, 9 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	1993404UG0819S
13	Manuela González Sojo	80148932 G	Explanada Kiosko, s/n Hornachuelos (14740 – Córdoba)	1993403UG0819S
14	María Sierra Martínez Ruiz	44373234 R	C/ La Fuente, 24 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	1993402UG0819S
15	José Tamarit Gil	30418770 M	C/ Murcia, 26 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	1993401UG0819S
16	Antonia Carballido Valenzuela	80139630 V	C/ Violetas, 2 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	19934012UG0819S
17	Julia Rodríguez Rosales	80120610 H	C/ Francia, 14 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	Parte de la 19934013UG0819S
18	Maria Elena Rodríguez Rosales	80120637 E	C/ Francia, 14 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	Parte de la 19934013UG0819S
19	Antonio Jiménez Castillejo	29885460 L	C/ Violetas, 6 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	19934014UG0819S
20	Juan López Molero	80137412 F	C/ Ceuta, 15B Hornachuelos (14740 – Córdoba)	Parte de la 2093302UG0829S
21	Josefa Murillo Contreras	80139687 M	C/ Ceuta, 15A Hornachuelos (14740 – Córdoba)	Parte de la 2093302UG0829S
22	Antonia García Adame	75672461 T	C/ Diputado Bujalance, 6 Hornachuelos (14740 – Córdoba)	2093301UG0829S

Y de otra parte, Don Ángel Javier Ruano Martín, con DNI número 80135551D y domicilio en la calle Portada, número 17-2 de Palma del Río, Córdoba en representación de los propietarios de la parcela catastral:

14036A024000440000FY, en adelante "Propietarios B".

Está presente don Antonio José Elías López-Arza, Secretario General del Ayuntamiento de Hornachuelos, que da fe del acto.

#### INTERVENCIÓN Y CAPACIDAD

Doña María del Pilar Hinojosa Rubio, interviene en su calidad de Alcaldesa Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Hornachuelos (Córdoba) con CIF P-1.403.600-H, cuya representación ostenta conforme a lo dispuesto en el artículo 21.1. b). de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y especialmente facultado para este acto por acuerdo Plenario de fecha 30 de julio de 2014.

Don Antonio José Elías López-Arza actúa como Secretario de dicha Administración Municipal, al sólo efecto de asistir a la Alcaldesa-Presidenta en la función de fe pública y el asesoramiento legal preceptivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 92.3, apartado a) de la Norma antedicha y con la regla 6 del artículo 113 del Texto Refundido de las Disposiciones Legales Vigen-

tes en Materia de Régimen Local, aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril.

Los demás señores/as que se indican en el encabezamiento, en sus propios nombres y derechos, excepto Don Ángel Javier Ruano Martín, que actúa en representación de todos los propietarios de la finca catastral número 14036A024000440000FY.

Las partes intervinientes, en la representación que ostentan, se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento que se tramitará de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, (en adelante LOUA), y a tal efecto

#### EXPONEN

##### I. Antecedentes

1. Los "Propietarios A" son propietarios de las parcelas situadas en las calles Los Nardos y Las Violetas del barrio de Retamales (denominado "Retamales Sur") y que se reflejan en el plano "Documentación catastral" que se acompaña como anexo.

2. Los "Propietarios B" son propietarios de la parcela 44 del polígono 24 del término municipal de Hornachuelos con número catastral 14036A024000440000FY. La documentación gráfica y es-

crita que la describen se incluye en el anexo 1 "Documentación catastral".

3. Los suelos propiedad de los "Propietarios A" están clasificados como Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural según el PGOU Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Hornachuelos, aprobada el 6 de octubre de 2011.

4. En el proceso de redacción de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, aprobadas el 29 de abril de 1993, se contempló la posibilidad de clasificar los suelos propiedad de los "Propietarios A" como Suelo Urbano, pero de desestimó la iniciativa al no poder conectarse el saneamiento de las calle Nardos y Violetas a la red municipal diseñada en el barrio de Retamales por descender en dirección contraria al barrio, según se observa en el plano topográfico del anexo técnico.

5. La finca de los "Propietarios B" linda al norte con los terrenos "Retamales Sur", y al sur con la zona de suelo urbano consolidado SUC-VII (PA), que tiene la urbanización ejecutada y conectada a la red municipal de saneamiento.

6. Que todas las partes están de acuerdo en que la conexión de saneamiento de las calles Los Nardos y Las Violetas a la red municipal en la zona de suelo urbano consolidado SUC-VII es una solución adecuada, técnica y económicamente.

7. El Plan General de Ordenación Urbanística de Hornachuelos está aprobado inicialmente y se considera que es en el marco de este instrumento donde debe implementarse la solución urbanística a las calles Nardos y Violetas.

## II. Fundamentos jurídicos

El régimen jurídico del presente Convenio viene determinado por los artículos 30, 39.2 y 41.3, y 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículos 84, 86, y 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; artículos 22.2.c), 47.2.II) y 70 TER de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y artículos 11 y 16 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

Por todo lo expuesto, las partes firmantes del presente documento, formulan el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento, a los efectos de articular el procedimiento más adecuado para dotar de saneamiento a la urbanización de las calles Los Nardos y Las Violetas en el marco del Plan General de Ordenación Urbanística de Hornachuelos, actualmente en redacción, con base en las siguientes:

## Cláusulas

### Primera. Naturaleza del presente convenio urbanístico

El presente convenio urbanístico que en todo caso tiene carácter jurídico-administrativo, se califica, por su contenido y finalidad conforme a los artículos 30 y 95 de la Ley 7/2002 de 27 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA) como Convenio Urbanístico de Planeamiento, preparatorio de las resoluciones, en el presente caso, de aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística del Municipio de Hornachuelos (Córdoba).

En tanto que colaboración para la preparación de posteriores procedimientos, el presente convenio supone una manifestación del ejercicio de las potestades y competencias urbanísticas del Ayuntamiento de Hornachuelos, que, a su vez, desea hacer partícipes a los particulares en la planificación, gestión y ejecución del planeamiento.

Las estipulaciones del presente Convenio sólo tendrán el efecto de vincular a las partes en cuanto a la iniciativa e impulso de tramitación del procedimiento pertinente sobre la base del acuerdo de respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de con-

cretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán al Ayuntamiento en el ejercicio de sus potestades urbanísticas o administrativas.

### Segunda. Objeto del convenio urbanístico

En atención a los antecedentes expuestos, el presente Convenio tiene por objeto:

-Solucionar la conexión de la urbanización de las calles Los Nardos y Las Violetas con la red municipal de saneamiento, y

-El establecimiento de los parámetros en los que se va a basar la ordenación del ámbito de los suelos afectados en el Plan General de Ordenación Urbanística de Hornachuelos, actualmente en fase de aprobación provisional.

### Tercera. Obligaciones del Ayuntamiento de Hornachuelos

I. Las partes que suscriben se comprometen, en la medida que les corresponda y dentro de los estrictos límites, términos y procedimientos autorizados por la vigente legislación en materia urbanística y de régimen local, a asumir las obligaciones que se deriven de conformidad con lo establecido en el presente Convenio.

II. Así, el Ayuntamiento se compromete a incorporar en el Plan General de Ordenación Urbanística de Hornachuelos la ordenación del ámbito afectado de acuerdo a la ordenación contenida en el Anejo 4, "Propuesta de ordenación urbanística", y que acompaña al presente convenio, y que se resume en las siguientes determinaciones:

-Clasificar como Suelo Urbano no Consolidado 31.850 metros cuadrados correspondientes a la totalidad de los terrenos de los propietarios A y a 11.324 m<sup>2</sup> de los propietarios B con los siguientes criterios de ordenación:

-El plan general contendrá la ordenación pormenorizada del área de planeamiento, desarrollándose directamente con un proyecto de urbanización y proyecto de repartelación.

-Se tendrá en cuenta el artículo 17.2 de la LOUA, estimándose adecuada la reserva máxima de un 10% de suelo para dotaciones.

-Se delimitará una sola unidad de ejecución.

-El sistema de gestión será el de cooperación.

-Clasificar como Suelo Urbano Sectorizado 12.733 metros cuadrados de los propietarios B colindantes con los anteriores.

-Clasificar como Suelo Urbanizable No Sectorizado el resto de la finca de los propietarios B, 75.863 metros cuadrados.

III. El Ayuntamiento de Hornachuelos se compromete a colaborar con los propietarios de la urbanización en la ejecución de las obras de urbanización sufragando el 25% de los costes de urbanización.

### Cuarta. Obligaciones de los propietarios de los terrenos

#### I. Los Propietarios A y los Propietarios B, se comprometen a:

-Desarrollar los instrumentos urbanísticos necesarios para que los terrenos de su propiedad que según este convenio, se clasifiquen como Suelo Urbano No Consolidado adquieran la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, así como al cumplimiento de los deberes urbanísticos expresados en el artículo 51 de la LOUA y que forman parte de contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, costeando las cargas de urbanización equitativamente de acuerdo con los beneficios obtenidos".

-Cada propietario se adjudicará las parcelas lucrativas resultantes de la ordenación que estén dentro de su propiedad aportada sin que existan ninguna compensación de aprovechamiento o monetaria, considerándose esta adjudicación como justo reparto de beneficios de la unidad de ejecución.

-Los costes de urbanización se repartirán proporcionalmente al aprovechamiento adjudicado a cada propietario.

#### II. Los "Propietarios B" se comprometen a dar permiso para que

pase por su finca un colector de saneamiento que conecte los terrenos clasificados como Suelo Urbano no Consolidado en este convenio con la red municipal.

III. Los Propietarios A ejecutarán a su costa las obras del colector desde el límite del suelo urbano no consolidado objeto del convenio, hasta su conexión con la red municipal en el suelo urbano consolidado SUC-VII (PA).

IV. A cambio del coste de las obras del colector, los Propietarios B, cederán a su costa el 10% de suelo para dotaciones del ámbito clasificado como suelo urbano no consolidado.

V. Los deberes y obligaciones de este convenio deberán consignarse en cuantos negocios jurídicos realicen los propietarios con terceros que impliquen la traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

VI. El presente convenio será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Posadas a tenor de lo establecido en el artículo 1 del Reglamento sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística aprobado por Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, acompañándose certificación de la resolución del Pleno del Ayuntamiento por la que se apruebe el mismo, con el contenido exigido en el artículo 2.2 del citado Real Decreto.

Quinta. Procedimiento a seguir para la aprobación de este Convenio Urbanístico y su perfeccionamiento

De conformidad con el artículo 41.3 en relación con el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, una vez suscrito el presente convenio por las partes y tras su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, se incorporará a la documentación del Plan General de Ordenación para su tramitación.

Sexta. Cumplimiento o incumplimiento del objeto del convenio

Si por razones de fuerza mayor, por imperativo legal o técnico o por oposición de instancia supramunicipales y/o jurisdiccionales, quedara frustrado, superado y/o desnaturalizado el presente convenio, el mismo quedará sin efecto no teniendo las partes nada que reclamarse al respecto.

Si el objeto del convenio no llegase a materializarse por incumplimiento negligente o culpable de las obligaciones contraídas en este pacto por cualquiera de las partes, la parte que si haya cumplido sus compromisos podrá exigirle a la otra el efectivo cumplimiento y en todo caso, la compensación de los daños demostrables producidos por dicho incumplimiento.

La resolución del convenio motivada por causas imputables al incumplimiento de la Administración determinará la posibilidad de compelir a la misma a su cumplimiento o al resarcimiento de daños y perjuicios, ejerciendo acción de responsabilidad contractual o de enriquecimiento injusto.

En caso de que la resolución del Convenio sea debida al incumplimiento del mismo por parte del particular, la Administración podrá acordar la resolución del convenio con exigencia de daños y perjuicios, o negarse a cumplir su prestación en tanto no cumpla la suya la otra parte, e, incluso, dada la naturaleza administrativa del convenio, podrá exigir el cobro del metálico por vía de apremio

Séptima. Cláusula de otorgamiento

Leído el presente texto inicial de Convenio Urbanístico y sus hojas adjuntas, las partes lo encuentran conforme y aceptan, por lo que firman a continuación y en sus demás folios y hojas adjuntas, por duplicado ejemplar y a un sólo efecto, en el lugar y fecha señalados más arriba.

Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, María del Pilar Hinojosa Rubio.

Los Propietarios, firmas ilegibles.

Ante mi, don Antonio José Elías López-Arza, como secretario del Excmo. Ayuntamiento de Hornachuelos.

-El convenio consta de los siguientes anexos:

ANEJO 1. Documentación catastral. Información.

ANEJO 2. Documentación urbanística. Información.

ANEJO 3. Propuesta trazado colector.

ANEJO 4. Propuesta de ordenación urbanística.

- ANEJO 1. DOCUMENTACIÓN CATASTRAL. INFORMACIÓN

- ANEJO 2. DOCUMENTACIÓN URBANISTICA. INFORMACIÓN

- ANEJO 3. PROPUESTA TRAZADO COLECTOR

- ANEJO 4. PROPUESTA DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

En el presente anexo se acompañan los criterios que regirá la ordenación de los suelos afectados por este convenio.

1. Ámbito de aplicación

Los suelos afectados se recogen en el anexo correspondiente de este convenio y se resumen aquí:

-Parcela A: 31.850 metros cuadrados, correspondientes a la totalidad de los terrenos de los propietarios A y a 11.324 m<sup>2</sup> de los propietarios B.

-Parcela B: 12.733 metros cuadrados de los propietarios B contiguos con la parcela A.

-Parcela C: 75.863 metros cuadrados de los propietarios B contiguos con la parcela B.

2. Ordenación Estructural (OE)

Los criterios que regirán la ordenación estructural de los suelos afectados serán los siguientes.

2.1. Clasificación

La clasificación de los diferentes ámbitos será la siguiente:

-Parcela A: Suelo Urbano no Consolidado (con ordenación pormenorizada).

-Parcela B: Suelo Urbanizable Sectorizado.

-Parcela C: Suelo Urbanizable no Sectorizado.

2.2. Sistemas Generales

El Plan General determinará los sistemas generales adscritos a cada ámbito.

2.3. Reserva de terrenos para viviendas protegidas

La parcela A, que se clasificará como suelo urbano no consolidado, se exime de la obligación de reservar el 30% de la edificabilidad para viviendas protegidas por tener una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y porque por su tipología de vivienda unifamiliar aislada no se considera apta para la construcción de este tipo de viviendas.

La parcela B, que se clasificará como suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, se reservarán los terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas. Si desde el plan general, se establece una densidad de viviendas inferior a 15 viv/has, se eximirá al sector de esta obligación.

2.4. Usos, edificabilidades y densidades globales

El uso global de todos los ámbitos recogidos en este convenio será el residencial.

En la parcela B, que se incluirá en un sector de suelo urbanizable sectorizado, la densidad global se adaptará a las determinaciones del plan general, situándose entre los parámetros de densidad baja (más de 5 y hasta 15 viv/ha) y densidad media – baja (más de 15 y hasta 30 viv/ha). La edificabilidad global se adaptará a la densidad determinada por el plan general.

3. Ordenación Pormenorizada (OP)

Los criterios que regirán las determinaciones preceptivas de la ordenación pormenorizada de los suelos afectados serán los siguientes.

El plan general delimitará un Área de Reforma Interior que coincidirá con el ámbito de la parcela A con las siguientes características.

- El Plan general incorporará la ordenación detallada del área de planeamiento, de manera que para su desarrollo solamente haya que tramitar el proyecto de repartelación y el proyecto de urbanización.

- El sistema de actuación será el de cooperación.

- Será condición indispensable para el desarrollo del área tener solucionada la conexión con la red de saneamiento municipal.

- El uso global será el residencial.

- La densidad global será la correspondiente al parámetro de Densidad baja, más de 5 y hasta 15 viv/ha.

- La edificabilidad definitiva se determinará en función de la densidad de viviendas estimada.

- En aplicación del artículo 17.2 de la LOUA, se prevé una reserva para dotaciones del 10% del ámbito".

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se puede interponer alternativamente o Recurso de Reposi-

ción Potestativo, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, ante el Pleno de este Ayuntamiento de Hornachuelos de conformidad con los artículos 116 y 117 de Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o Recurso Contencioso-Administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Si se optara por interponer el Recurso de Reposición Potestativo, no podrá interponer Recurso Contencioso-Administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello sin perjuicio de que pueda ejercitarse cualquier otro recurso que estime pertinente.

Hornachuelos, a 9 de septiembre de 2016. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa, María del Pilar Hinojosa Rubio.