

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de La Rambla

Núm. 796/2021

Promovida iniciativa de determinación de sistema de actuación mediante compensación (convenio urbanístico) por parte de D. Manuel Lucena Lucena, en representación de Promoción Inmobiliaria Bodega Calle Pedro Ruiz, 9, mediante el procedimiento del propietario único, cuyo objeto es posibilitar el desarrollo de la unidad de ejecución UE-10, prevista en el convenio de planeamiento suscrito por la Alcaldía con fecha 19 de marzo de 1999, así como en la Modificación Puntal nº 2 de las NNSS, para la creación de un área libre peatonal que conecte la Plaza de Pepe Castilla con el tramo intermedio de la calle Pedro Ruiz, que cuenta con aprobación definitiva por la CPOTU con fecha 3/11/2000,

Visto que el expediente ha permanecido expuesto al público por plazo de veinte días, contados desde el siguiente a la inserción del anuncio de aprobación inicial en el B.O.P. de Córdoba nº 1, de 4 de enero de 2021, y Tablón de Edictos del Ayuntamiento, sin que contra el mismo se haya presentado alegación o reclamación alguna.

Por medio del presente anuncio, se hace saber:

1º. Mediante Decreto de Alcaldía 2021/00000222, de fecha 3 de febrero de 2021, se ha resuelto:

Primero. Aprobar definitivamente la sustitución de la cesión de la superficie correspondiente al 10% del aprovechamiento por una monetización por valor de 14.286,31 euros.

Segundo. Aprobar definitivamente la iniciativa del sistema de compensación de la UE-10 sita entre plaza de Pepe Castilla y calle Pedro Ruiz mediante convenio urbanístico de gestión para el establecimiento del sistema de compensación por acuerdo de la totalidad de los propietarios, que se anexa a esta Resolución

Tercero. Publicar el convenio urbanístico en el BOP de Córdoba y en la sede electrónica del Ayuntamiento a los efectos de cumplimiento del artículo 95.2 LOUA.

Cuarto. Determinar que los gastos que las publicaciones originen serán a cargo de los promotores.

Quinto. Inscribir el Convenio Urbanístico en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados.

2º. Con fecha 2 de marzo de 2021 se ha resuelto la inscripción del Convenio Urbanístico en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados con el número CINCO, Sección Segunda.

ANEXO

“CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO AYUNTAMIENTO DE LA RAMBLA Y LOS PROPIETARIOS DE LA PARCELA SITA EN LA CALLE PEDRO RUIZ, Nº 9 DE LA RAMBLA (CÓRDOBA) PARA EL ESTABLECIMIENTO DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN POR ACUERDO DE LA TOTALIDAD DE LOS PROPIETARIOS.

En La Rambla, a ____ de _____ de 2020

REUNIDOS

De una parte, Don Jorge Jiménez Aguilar, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de La Rambla, y cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en el ejercicio de su cargo, con la asistencia del Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de La Rambla, Don Arturo Tamayo Fernández.

Y de otra,

Doña María Paz Lucena Lucena, mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio en calle Plaza de Séneca núm. 2, y con Documento Nacional de Identidad número ****8303M.

Doña Dolores Lucena Lucena mayor de edad, vecino de Córdoba, con domicilio en Plaza Don Luis de Venegas núm. 8-L, y con Documento Nacional de Identidad número ****6226Q.

Don Manuel Lucena Lucena, mayor de edad, vecino de La Rambla (Córdoba), con domicilio en Paseo de España núm. 12, y con Documento Nacional de Identidad número ****3084R.

Doña Raquel María Luque Lucena, mayor de edad, vecino de La Rambla (Córdoba), con domicilio en calle Pedro Crespo núm. 19, y con Documento Nacional de Identidad número ****9282Z.

Don Rafael Jesús Luque Lucena, mayor de edad, vecino de La Rambla (Córdoba), con domicilio en calle Empedrada núm 6-1-A, y con Documento Nacional de Identidad número ****1965Y.

INTERVIENEN

Don Jorge Jiménez Aguilar, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de La Rambla, en su nombre y representación que le corresponde por establecerlo así el artículo 21.1.a) de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local, teniendo competencias como órgano municipal en las materias a las que se refiere este convenio.

Doña María Paz Lucena Lucena, doña Dolores Lucena Lucena, don Manuel Lucena Lucena, doña Raquel María Luque Lucena y don Rafael Jesús Luque Lucena en nombre propio.

Reconociéndose ambas partes mutuamente la capacidad legal necesaria para obligarse en derecho,

EXPONEN

I. Que doña María Paz Lucena Lucena, doña Dolores Lucena Lucena, don Manuel Lucena Lucena, doña Raquel María Luque Lucena y don Rafael Jesús Luque Lucena son propietarios de la siguiente finca:

(Descripción registral de la parcela): finca registral nº 10.191 de La Rambla,

(identificación catastral de la parcela):

6338931UG4663N0001BR INSCRIPCIÓN: (inscripción registral de la parcela) folio 31, del libro 325 de La Rambla, tomo 1187, inscripción 6ª.

Se adjunta nota simple de la finca en el Anexo I del proyecto de reparcelación al que acompaña este convenio.

II. Que los terrenos relacionados y objeto del presente Convenio, cuyos planos se incluyen en el apartado 6 del proyecto de reparcelación al que acompaña este convenio, están actualmente clasificados como Suelo Urbano No Consolidado en base a la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias Municipales vigentes, aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo el 28/12/2012.

Los terrenos forman parte del ámbito correspondiente a la Modificación Puntual nº 2 de las NNSS para la creación de un área libre peatonal que conecte la plaza Pepe Castilla con el tramo intermedio de la calle Pedro Ruiz, que cuenta con aprobación definitiva por la CPOTU con fecha 3/11/2000.

III. Sobre la base de estos antecedentes, el Ayuntamiento muestra su especial interés en impulsar con racionalidad y coherencia el desarrollo del suelo objeto de convenio, y en el más breve plazo posible, la unidad de ejecución denominada SUNC-UE10, cuya continuidad con la trama urbana garantiza la calidad y funcionalidad del ámbito. Todo ello en beneficio del interés público, a cuyo objeto formalizan el presente convenio, para dejar constancia fehaciente de la forma de proceder.

Con tales antecedentes, proceden a formular el presente Convenio, que se rige por las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera. El Excmo. Ayuntamiento de La Rambla reconoce la idoneidad del ámbito para el desarrollo urbanístico residencial, y conforme a la Modificación Puntual nº 2 de las NNSS para la creación de un área libre peatonal que conecte la plaza Pepe Castilla con el tramo intermedio de la calle Pedro Ruiz, que cuenta con aprobación definitiva por la CPOTU con fecha 3/11/2000.

Segunda. Conforme a las determinaciones legales de aplicación y a la estricta observancia de la legalidad vigente, el Ayuntamiento se compromete a su vez a tramitar y resolver el proyecto de reparcelación presentado por los propietarios de los terrenos de la unidad de ejecución SUNC-UE10 y el proyecto de urbanización correspondiente para dicha unidad de ejecución. Del mismo modo, el Ayuntamiento resolverá sobre las licencias preceptivas conforme al ordenamiento urbanístico vigente.

Tercera. Los comparecientes privados, que manifiestan ser los únicos propietarios de los terrenos de la unidad de ejecución SUNC-UE10, manifiestan su disposición a asumir por sí mismos y conjuntamente la entera actividad de ejecución de la unidad, conforme a condiciones libremente pactadas entre éstos y el Ayuntamiento, sirviendo el presente convenio para ordenar el SISTEMA DE ACTUACIÓN POR COMPENSACIÓN MEDIANTE CONVENIO URBANÍSTICO, conforme al artículo 138 de la LOUA. A tales efectos, se comprometen a llevar a cabo las siguientes actuaciones:

I. Redactar y presentar ante el Excmo. Ayuntamiento de La Rambla los Proyectos de Reparcelación y Urbanización del Sector. El proyecto de reparcelación se ha presentado ante el Excmo. Ayuntamiento de La Rambla, contando con informe técnico-jurídico favorable del Servicio de Arquitectura y Urbanismo-Campaña. El proyecto de urbanización se presentará en el Ayuntamiento en un plazo máximo de 8 meses a partir de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

II. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística detallada de la unidad de ejecución a dotaciones destinadas al servicio del mismo, costando y ejecutando la urbanización de los sistemas locales incluidos en el mismo.

III. A actuar como propietarios dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución por sí mismos conforme a las condiciones previamente pactadas entre ellos y participar en la gestión del sistema en los términos que se disponen en el presente convenio, lo cual se llevará a efecto según previsión de los artículos 138 y 132 de la LOUA, sin constituir Junta de Compensación y siguiendo los trámites del procedimiento abreviado.

El acuerdo pactado entre los propietarios del exponendo I establece un reparto de beneficios y cargas en la siguiente proporción:

Doña María de la Paz Lucena Lucena participa con un 25%.

Doña Dolores Lucena Lucena participa con un 25%.

Don Manuel Lucena Lucena participa con un 25%.

Doña Raquel María Luque Lucena participa con un 12.5%.

Don Rafael Jesús Luque Lucena participa con un 12.5%.

Los propietarios de suelo afectados por la actuación están de acuerdo en el desarrollo de la misma, habiendo constituido una entidad sin personalidad jurídica para tal fin. Se adjunta documento al final de este anexo.

IV. Ceder al Excmo. Ayuntamiento la parte correspondiente a la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizado y libre de cargas, precisa para materializar el 10 % del aprovechamiento medio del Sector. En el momento de iniciar el proceso equidistributivo del sector, potestativamente el Ayuntamiento deci-

dirá, si es legalmente posible, de acuerdo con los propietarios, si parte de la cesión del aprovechamiento obligatoria y gratuita se habrá de efectuar mediante compensación sustitutiva en metálico, previa valoración de los Servicios Técnicos Municipales y sufragar cuantos gastos fiscales, notariales, registrales, etc., que pudieran derivarse del presente Convenio. En el Proyecto de Reparcelación se propone la monetización del aprovechamiento municipal (apartado 4.3).

V. En el proyecto de reparcelación se prevé la creación de 6 parcelas y una calle peatonal con acceso de vehículos restringido a aquéllos que ocupen las plazas de garaje que se crean en el interior de las parcelas, en virtud del "Artículo 93. Reserva de plazas de aparcamiento" de las NN.SS. de Planeamiento de La Rambla, según el cual "En el supuesto de uso residencial, se reservará una plaza de aparcamiento, dentro del propio terreno, por cada vivienda o apartamento proyectado". En consecuencia, el proyecto de urbanización definirá las características de dicha calle, de forma que sea apta para tal fin y, al menos, en relación a tres aspectos:

- Pavimento resistente al tránsito de vehículos.

- Señalización del acceso de vehículos sólo para cocheras.

- Pilona en el extremo de la nueva calle en su unión con el tramo existente, para evitar la salida de vehículos hacia la plaza Pepe Castilla, dado que el pavimento de la misma no es apto para el tránsito de vehículos.

Está garantizada la solvencia económica de la actuación por los propietarios de los terrenos afectados por la parcelación dado que se pretende urbanizar el sector y vender las parcelas resultantes. Con la venta de una de las parcelas resultantes, se cubrirían los gastos para la materialización de urbanización. En el momento actual existe demanda de suelo en esta unidad de ejecución.

Inicialmente los propietarios de los terrenos, aportan un total de 2.400,00 € para la constitución de la entidad sin personalidad jurídica referida en el punto III. En la quinta estipulación, acuerdan que todos los gastos e ingresos que obtenga dicha Entidad se imputarán a cada partícipe según el porcentaje de propiedad de la parcela origen.

No es necesaria financiación externa para la materialización de la urbanización, conforme a presupuesto de la actuación solicitado a las empresas intervinientes.

Asimismo, la actuación cuenta con solvencia técnica: Para el asesoramiento y gestión de la entidad sin personalidad jurídica así como para la redacción del proyecto de urbanización y dirección de las obras, los propietarios contarán por un equipo de técnicos con suficiente capacidad técnica para realizar este trabajo.

Cuarta. El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa y se otorga al amparo de lo previsto en los artículos 30 y 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA).

Conforme establece el art. 30.2.1ª LOUA, el contenido del presente convenio sólo podrá vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a la Administración Pública en el ejercicio de sus potestades.

Quinta. Las determinaciones de este convenio no podrán entenderse como dispensa de aplicación de la normativa legalmente exigible, en ningún caso.

Sexta. La transmisión de las fincas no modificará la situación del titular respecto de los deberes del propietario. El nuevo titular quedará subrogado en los derechos y deberes de los anteriores

propietarios, así como en las obligaciones por éstos asumidas frente a la Administración, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.1 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Asimismo, los propietarios se obligan en todo caso a la inscripción del convenio en el correspondiente Registro de la Propiedad como nota marginal de las fincas afectadas y a poner en conocimiento, antes de la enajenación de las parcelas descritas en el exponendo I de este convenio, a cualesquiera terceros adquirentes, las obligaciones y cargas que se asumen por el presente convenio, así como condicionar la enajenación a su transmisión a los futuros titulares de dicho suelo.

Séptima. Las incidencias que pudieran sobrevenir con motivo del cumplimiento del presente Convenio sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del mismo, deberán ser resueltas de mutuo acuerdo entre las partes, con plena sumisión a normativa que le sea de aplicación.

En caso de no llegarse acuerdo se levantará Acta de Desacuerdo quedando expedita la vía jurisdiccional Contencioso-Administrativa.

Y a prueba de conformidad, obligándose a cumplirlo bien y fielmente, los comparecientes firman el presente convenio, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha del principio indicados.

D^a María Paz Lucena Lucena

D. Manuel Lucena Lucena

D^a Dolores Lucena Lucena

D^a Raquel María Luque Lucena

D. Rafael Jesús Luque Lucena

Don Jorge Jiménez Aguilar

Lo que se hace público para general conocimiento, en la ciudad de La Rambla, a la fecha indicada en el pie de firma del presente documento.

La Rambla, 3 de marzo de 2021. Firmado electrónicamente: El Alcalde, Jorge Jiménez Aguilar.