

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de La Rambla

Núm. 3.513/2021

El Ayuntamiento Pleno, en sesión extraordinaria y urgente, celebrada el día 15 de julio de 2021, adoptó el siguiente acuerdo:

PRIMERO. Aprobar el convenio urbanístico de cesión anticipada de la parcela/viario incluida en el Estudio de Detalle UE-7 para realización glorieta cruce de carretera A-3133 y travesía A-3312, en los siguientes términos:

CONVENIO DE CESIÓN ANTICIPADA DE LA PARCELA VIARIO "ROTONDA" INCLUIDA EN EL ESTUDIO DETALLE DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN "UE 07 CALLE CARRERA BAJA" DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE LA RAMBLA.

La Rambla, a ... de ... de 2021.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, Don Jorge Jiménez Aguilar, en la representación que legalmente le corresponde del Ayuntamiento de La Rambla, como Alcalde Presidente de la Corporación, según lo establecido en el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas de Modernización del Gobierno Local.

DE OTRA PARTE:

Doña Julia Lovera Sánchez de Puerta, mayor de edad, con domicilio en La Rambla, Calle Empedrada 7, y provista de DNI ***9515**.

Don Rafael Lovera Sánchez de Puerta, mayor de edad, con domicilio en La Rambla, Llano de la Estrella 2, y provisto de DNI ***3818**.

Doña Purificación de la Cruz Fernández, mayor de edad, con domicilio en La Rambla, Llano de la Estrella 2, y provista de DNI ***1404**.

Doña Pilar Lovera Sánchez de Puerta, mayor de edad, con domicilio en Córdoba, calle Albéniz 8, y provista de DNI ***9515**.

Doña María del Pilar Vega-Leal Lovera, mayor de edad, con domicilio en Córdoba, calle Albéniz 8, y provista de DNI ***9624**.

Don José Arturo Vega-Leal Lovera, mayor de edad, casado, con domicilio en Córdoba, calle Albéniz 8, y provisto de DNI ***1730**.

Doña María Rosario Gómez Jiménez, mayor de edad, casado, con domicilio en Córdoba, calle Albéniz 8, y provista de DNI

Doña Inmaculada Vega-Leal Lovera, mayor de edad, con domicilio en Córdoba, calle Albéniz 8, y provista de DNI ***0708**.

Don Juan Luis Vega-Leal Lovera, mayor de edad, con domicilio en Córdoba, calle Albéniz 8, y provisto de DNI ***0369**.

Todos ellos (en adelante, los propietarios) interviniendo en su propio nombre o en nombre de las personas citadas, a las que representan, con facultades, según declaran, para la conclusión del presente Acuerdo, libremente.

Está presente el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de la Ciudad de La Rambla (Córdoba) que da fe del acto.

EXPONEN:

I. ANTECEDENTES.

Primero. El término municipal de la Rambla está regulado por los siguientes documentos de planeamiento vigentes:

-Revisión de las Normas Subsidiarias de la Rambla, de fecha 20 de febrero de 1998.

-Modificación puntual de las NNSS de La Rambla en UE-7 Carrera Baja- circunvalación 23 de abril de 2004, de fecha 23 de abril de 2003 (NNSS), publicado en el Boletín Oficial de la Provincia, en fecha 30 de junio.

-Estudio de Detalle de la UE-7, de fecha 17 de octubre de 2005.

-Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA, de fecha 28 de diciembre de 2011

-Instrumento de modificación del Estudio de Detalle de la UE-7 Carrera Baja- circunvalación.

Segundo. Las determinaciones previstas tanto en el Estudio de Detalle como en su modificado, en desarrollo de la ficha de las NNSS, son las siguientes

(Ver adjunto Anexo nº 1)

Tercero. Que el Instrumento de modificación del Estudio de Detalle de la UE-7 Carrera Baja- circunvalación prevé en su Memoria Justificativa que la ejecución de una rotonda en la intersección de estas calles tenga carácter prioritario, pudiendo ejecutarse como obra pública ordinaria previo acuerdo de cesión o venta de conformidad con el Artículo 139.1.b LOUA.

Cuarto. Que los terrenos ocupados por la rotonda incluyen una superficie de 614 m²s, incluida en dos parcelas de titularidad privada, identificadas como:

(1) Finca nº 15.072 del Registro de la Propiedad, con la referencia catastral 7141705UG4674S0001EP y una superficie según catastro de 347 m²s.

(2) Finca nº 5777 del Registro de la Propiedad, con la referencia catastral 7141711UG4674S0001UP, con una superficie según catastro de 996 m²s.

Quinto. Existe un interés público municipal en la obtención anticipada de los terrenos descritos en los antecedentes del presente Convenio y que conforman la superficie de viario objeto de cesión, con la finalidad de poner a disposición del Ayuntamiento de La Rambla la ejecución de la rotonda fin de poder resolver el problema circulatorio que supone el fuerte crecimiento de la actividad industrial en La Rambla (Polígono Industrial Los Alfares, principalmente) y la ubicación de distintos equipamientos en el ámbito; lo que unido al hecho de constituir este viario un eje de conexión con la Autovía A-45 ha generado conflictos de tráfico en horas punta de circulación.

Las circunstancias descritas justifican la urgente resolución del problema, que se considera de inexcusable interés público (artículo 3.4 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía: "La afectación de inmuebles al uso o servicio público, como consecuencia de la ejecución de planes urbanísticos se entenderá producida, en todo caso, en el momento de la cesión del bien a la Entidad Local conforme disponga la legislación urbanística").

Sexto. El derecho urbanístico del propietario de la parcela de referencia se corresponde con el "aprovechamiento subjetivo de la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo ponderados en función del valor de repercusión correspondiente, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que la persona propietaria tendrá derecho tras el cumplimiento de los deberes urbanísticos legalmente establecidos" (artículo 59.3 LOUA).

Séptimo. La parcelas referidas en el exponiendo "cuarto" se encuentran incluidas en las NNSS dentro de una unidad de ejecución, redelimitada por el Instrumento de Modificación del Estudio de Detalle que distingue dos ámbitos de gestión:

(Ver adjunto Anexo nº 2)

Es por ello que se considera como medio más adecuado para

el cumplimiento de los fines públicos de ejecución del sistema local y cumplimiento del principio de equidistribución, el mecanismo consistente en la reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos para su posterior transferencia o materialización (artículo 63.1 LOUA), con ocasión de la futura inscripción registral del proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución UE-7 Carretera Baja-Rotonda.

Atendiendo a los considerados expuestos, y conforme a los instrumentos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y normativa de desarrollo, las partes abajo firmantes convienen en llevar a cabo la presente cesión anticipada de terrenos con expresa reserva del aprovechamiento urbanístico que corresponda a la finca de aportación en la expresada unidad, con sujeción a las siguientes:

II. CLÁUSULAS:

Primera. Los propietarios de las parcelas parcialmente excluidas del ámbito de gestión UE-7 dan su conformidad a la ocupación de los terrenos de su propiedad (335,32 m²s) comprendidos dentro de la superficie destinada a la dotación viaria "rotonda" de conformidad al Plano Anexo.

SITUACIÓN: Estudio de Detalle UE-7 Carretera Baja-Rotonda.

Superficie: 614 m²s.

Linderos: Este: Calle Carrera Baja y Carretera de Circunvalación.

Norte: Calle Fuente Nueva.

Sur: UE-7 y Carretera de Circunvalación.

Este: UE-7 y calle Fuente Nueva.

Clasificación Urbanística: Suelo urbano no consolidado.

Calificación Urbanística: Suelo dotacional viario.

Segunda. A tal fin, el Ayuntamiento de La Rambla acuerda las operaciones de segregación necesarias para el inmediato destino de la superficie ocupada por la rotonda proyectada en el Instrumento de Modificación de Estudio de Detalle a viario y/o servicios y dotaciones públicas.

De tal forma que, después de la segregación citada, los restos de las fincas matrices quedarían según se indica:

FINCA DE LA RAMBLA Nº: 5777.

Catastro: 7141711UG467S0001UP.

RÚSTICA. Parcela de tierra situada en el ruedo y término de La Rambla, pago de la Carrera Baja. Ocupa una superficie de con una superficie 952 m²s (743,2 decímetros cuadrados, según catastro). Y linda al Norte, con carretera de la Rambla a Montilla; al Sur, con las parcelas de este caudal adjudicadas a don Rafael y a doña Julia Lovera Sánchez de Puerta y, además, bodega de los hermanos Sillero de la Rosa; el Este, con las parcelas de este caudal adjudicadas a don Salvador, a doña María del Carmen, a doña Lucía, a don Antonio y a doña Pilar Lovera Sánchez de Puerta, y al Oeste, con la carretera de La Redonda. REFERENCIA CATASTRAL es 7141711UG467S0001UP.

FINCA DE LA RAMBLA Nº: 15072.

Catastro: 7141705UG467S0001EP.

RÚSTICA. Parcela de tierra procedente de una suerte de tierra calma, de secano en el ruedo y término de La Rambla, pago de la Carrera Baja. Ocupa una superficie de 254,48 decímetros cuadrados. Y linda al Norte, con finca matriz que se describirá como resto; al sur, con parcela que se adjudicará a don Salvador Lovera Sánchez de Puerta; al este, con finca adjudicada a don Rafael Lovera Sánchez de Puerta; al este, con finca adjudicada a don Rafael Lovera Sánchez de Puerta, y al Oeste, con finca matriz que se describirá como resto.

Tercera. En virtud del presente Convenio, los propietarios ceden voluntaria y anticipadamente al Ayuntamiento de La Rambla

la parcela segregada de 335,32 m²s destinada a dotación de viario-rotonda, con expresa reserva del aprovechamiento subjetivo que proporcionalmente corresponda, a cuyo efecto el Proyecto de Reparcelación que se tramite en su día incorporará aquella reserva, como también la repercusión procedente de los costes de urbanización de la que corresponda a los cesionario en proporción a dicho derecho de aprovechamiento.

Se solicitará al Sr. Registrador de la Propiedad que se inscriba la cesión anticipada de terrenos de la superficie de 335,32 m²s destinada a dotaciones pública de viario - rotonda a nombre del Exmo. Ayuntamiento de La Rambla.

Cuarta. Que por aplicación de las determinaciones urbanísticas aplicables al instrumento de modificación del estudio detalle de la Unidad de Ejecución "UE 07 calle Carrera Baja" de las normas subsidiarias de planeamiento del municipio de La Rambla, se calcula que la reserva de aprovechamiento proporcional a la superficie del terreno cedido, calculada en unidades de aprovechamiento y unidades de aprovechamiento ponderadas, es de:

Ap. Medio x Superficie x 0,9 = 0,61 x 335,32 x 0,9 = 184,10 UUA.

Aprovechamiento subjetivo: 184,10 m²/m²s.

Que se atribuyen a cada propietario en proporción a la superficie cedida anticipadamente de cada parcela:

PARCELA 7141711UG467S0001UP Nº: 5777 (Reg. Propiedad).

Superficie cedida: 252,80 m²s.

Aprovechamiento subjetivo: 138,8 UUA.

PARCELA 7141705UG467S0001EP Nº: 15.072 (Reg. Propiedad).

Superficie cedida: 82,52.

Aprovechamiento subjetivo: 45,30 UUA.

Se reconoce el derecho del cedente a transmitir la reserva de aprovechamiento urbanístico a terceros. El adquirente quedará subrogado en la posición jurídica del transmitente, el cual deberá consignar en el acto de enajenación los compromisos adquiridos en este convenio, debiendo poner en conocimiento del Ayuntamiento de La Rambla el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular, por medio de la presentación de copia autorizada de la escritura de transmisión de dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este Convenio Urbanístico.

A tales efectos, deberá garantizarse registralmente que dicho derecho de aprovechamiento está sujeto de forma proporcional a los costes de urbanización de la Unidad de Ejecución "UE 07 calle Carrera Baja".

Quinta. En su virtud, se solicitará al señor Registrador la inscripción en folios independientes como fincas especiales segregadas de las fincas registrales nº 5077 y 15072, y a nombre de sus respectivos titulares, del aprovechamiento urbanístico que se le atribuye en compensación de la referida cesión anticipada.

Se indicará expresamente que se haga constar mediante anotación marginal la afección de la fincas registrales al desarrollo de la Unidad de Ejecución "UE 07 calle Carrera Baja" y su contribución a los gastos de urbanización. Así mismo, se hará constar en la inscripción correspondiente a la superficie de 335,32 m²s destinada a dotaciones viaria- rotonda, mediante nota marginal, los datos registrales de los folios abiertos al aprovechamiento.

Sexta. El presente Convenio servirá a todos los efectos como acta de ocupación de los terrenos citados en el lugar y fecha indicados en el mismo (artículo 53 RGU).

Séptima. Tratándose de una actuación que se lleva a cabo de mutuo acuerdo, se renuncia por este acto a cualquier derecho de

indemnización que pudiera corresponder por ocupación temporal. Asimismo se renuncia al inicio de expediente de justiprecio, para el supuesto de no poder materializar el aprovechamiento en los próximos tres años, salvo que dicha imposibilidad sea debida a actos expresos que sean imputables directamente a la Administración.

Octava. El presente Convenio urbanístico tiene naturaleza y carácter jurídico administrativo, y de conformidad al artículo 86 de la Ley 39/15 del Procedimiento Administrativo y artículo 48.9 de la Ley 40/2015 de Régimen Administrativo del Sector Público, es un instrumento adecuado para la conclusión de procedimientos administrativos, quedando excluido expresamente de la regulación prevista en el artículo 47 y ss de la Ley 40/2015, pero sujeto en todo caso a la normativa específica de aplicación: artículos 9, 25 y 32 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana del 2015, y artículo 95 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El presente convenio podrá inscribirse en el Registro de la Propiedad en los términos del artículo 35 y concordantes del Real Decreto 1093/1997, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Novena. De conformidad con el artículo 76.1 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, modificada por la Ley 51/2002, de 27 de Diciembre, de las Haciendas Locales la transmisión jurídica objeto del presente convenio, tendrá efectividad en el periodo impositivo siguiente a la adquisición de firmeza del presente convenio. Asimismo se deja constancia de que la presente transmisión no está sujeta al impuesto sobre incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Décima. El presente convenio se mandará publicar por el Ayuntamiento de La Rambla en el Boletín Oficial de la Provincia de

Córdoba en el plazo de un mes a contar desde su formalización de conformidad al artículo 41 LOUA. Asimismo el Ayuntamiento se obliga a inscribir el presente convenio en el Registro Urbanístico de instrumentos de gestión.

Todos los gastos que se generen en la tramitación del Convenio, tales como publicaciones en Boletines Oficiales, elevación a escritura pública en su caso y otros que pudieran surgir, serán por cuenta del Ayuntamiento de La Rambla.

Undécima. El presente Convenio entrará en vigor el día de su firma y tendrá duración indefinida, extendiendo sus efectos hasta el total cumplimiento de los compromisos adquiridos. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las estipulaciones establecidas en este documento, facultará a la otra parte para instar su resolución.

En prueba de conformidad, una vez leído, se firma el presente convenio urbanístico, por ambas partes, por duplicado ejemplar en el lugar y fecha al principio indicado.

SEGUNDO. Publicar el presente convenio urbanístico en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Edictos de este Ayuntamiento en los términos del artículo 41.3 LOUA.

TERCERO. Remitir certificación de este acuerdo y copia del convenio firmado al Registro de la Propiedad para su inscripción.

CUARTO. Inscribir el convenio urbanístico referido en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos, Bienes y Espacios contenidos en los catálogos, con el número de inscripción SEIS, de la sección segunda.

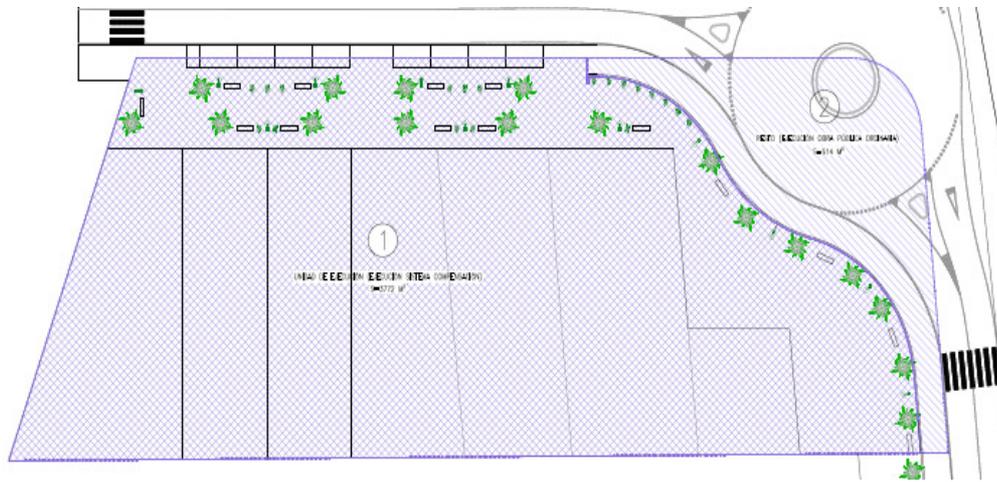
Lo que se hace público para general conocimiento, en la ciudad de La Rambla, a la fecha indicada en el pie de firma del presente documento.

La Rambla, 21 de julio de 2021. Firmado electrónicamente por la Alcaldesa accidental, Rafaela Hinestrosa Codina.

ANEXO N.º 1

SUPERFICIES SEGUN E.D. APROBADO		SUPERFICIES SEGUN E.D. MODIFICADO	
VIARIO (EXCEPTO APARC.)	634 M ²	 VIARIO	634 M ²
ÁREAS LIBRES	1091 M ²	 ÁREAS LIBRES	1091 M ²
PARCELAS EDIFICABLES	2661 M ²	 PARCELAS EDIFICABLES	2661 M ²
APARCAMIENTOS	8 UD	 APARCAMIENTOS	8 UD
TOTAL UE	4386 M ²	 TOTAL UE	4386 M ²

ANEXO N.º 2



ÁMBITOS DE GESTIÓN		
①	UNIDAD DE EJECUCIÓN	3772 M ²
②	OBRA PÚBLICA ORDINARIA	614 M ²
	TOTAL UE	4386 M ²