

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Moriles

BOP-A-2025-2421

Que con fecha 5 de mayo de 2025, ha sido ratificado el Convenio Urbanístico suscrito entre el Ayuntamiento de Moriles y Construcciones y Promociones Adelfas del Lago S.L. para la gestión del Área de Reforma Interior SUNCO R1 "Era Chacón", habiéndose realizado el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, Sección de Convenios Urbanísticos, subsección Convenios Urbanísticos de Planeamiento, haciendo constar, a los efectos de lo establecido en artículo 9.4) y el artículo 83.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, los siguientes extremos:

- Partes Firmantes:

Ayuntamiento de Moriles y la entidad Promociones y Construcciones Adelfas del Lago S.L.

- Órgano y sesión que haya adoptado el Acuerdo de Aprobación: el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 05/09/2024

### PRIMERO.- ANTECEDENTES:

- Mediante acuerdo de pleno de fecha 13/08/2020, por el que se aprueba el inicio del procedimiento para la aprobación de un convenio de gestión entre el ayuntamiento de moriles y construcciones y promociones Boiso S.A. para el cambio de sistema de actuación de compensación a cooperación del ARI SUNCO R1 (era chacón) y se somete el expediente a información pública.

- Con fecha 14 de agosto de 2020 fue firmado en esta villa de Moriles Convenio urbanístico y posterior addenda a dicho convenio de fecha 12 de enero de 2021 entre el Ayuntamiento de Moriles y Construcciones y Promociones Boiso S.L.

-Mediante acuerdo de pleno de fecha 09/11/2021, se aprueba inicialmente el cambio de sistema y el sometimiento a información pública.

-Mediante acuerdo de pleno de fecha 11/11/2022 se aprueba definitivamente el cambio de sistema y se ratifica el texto del convenio de 14/08/2020 y la adenda de 12/01/2021.

-Mediante acuerdo de fecha 11/05/2023, se ratifica el acuerdo de fecha 12 de enero de 2021.

- Con fecha 18 de mayo de 2023 se ha aprobado inicialmente el Estudio Detalle que, tras su aprobación definitiva, será el que sirva de base para el ajuste final de las superficies.



**SEGUNDO:**

Las fincas objeto del presente Convenio han pasado a ser el 100% de titularidad de Construcciones y Promociones Adelfas del Lago S.L., del que es Administrador solidario el Sr. D. Francisco Ramón Galindo Fernández.

Ambas partes acuerdan ratificar el texto íntegro de los referidos Convenio y Addenda, el error material contenido en la cláusula sexta, poniendo 3.396,57 m<sup>2</sup>s donde se dijo 3.446,67 m<sup>2</sup>s.

Texto del Convenio objeto de ratificación:

“Los comparecientes, según intervienen, se reconocen mutuamente capacidad para suscribir el presente convenio y con carácter previo desean hacer constar los siguientes:

**ANTECEDENTES:**

**PRIMERO.-** El ARI SUNC R-1 constituye una única unidad de ejecución respecto de la que se ha planteado la formulación a iniciativa privada de sendos instrumentos de planeamiento (estudio de detalle y modificación del PGOU vigente) cuya tramitación se ha visto paralizada por la inactividad del promotor de la iniciativa, antes CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES BOISO S.A., con C.I.F. n.<sup>o</sup>: A-29547940, ahora CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFA DEL LAGO S.L. con CIF B92167147, en parte debido a la oposición al desarrollo urbanístico propuesto por terceros propietarios de parcelas incluidas en el ámbito que, de conformidad a la ficha del PGOU, constituyen un “residuo de parcelaciones autárquicas de claro carácter especulativo”.

**SEGUNDO.-** Tal y como constaba en la resolución de incoación del procedimiento de elección de cambio de sistema de compensación por cooperación del ARI SUNC R-1 (hoy cambiado el sistema de manera definitiva mediante acuerdo de pleno de fecha 11/11/22), se aprecia la concurrencia de una serie de circunstancias que justifican la aprobación del cambio de sistema elegido y establecimiento del sistema de cooperación:

- Pese a que Promociones y Construcciones Boiso S.L., ahora Construcciones y Promociones Adelfas del Lago S.L., ha intentado impulsar el desarrollo del ARI y ha presentado diferentes documentos técnicos, el impulso por diferentes motivos se ha visto frustrado, transcurriendo así los plazos previstos en el planeamiento para el desarrollo de la unidad, la paralización en la tramitación de la modificación de planeamiento en curso, la inexistencia de iniciativa del resto de propietarios para el desarrollo, y la ejecución de procesos constructivos precarios en las “parcelaciones autárquicas de claro carácter especulativo” existentes en el ámbito de actuación. (Tal y como se aprecia en la información catastral de la parcela 7746924UG5474N0001DR.)

- El interés público en disponer con carácter urgente de los amplios espacios libres previstos en el ámbito para su incorporación a un plan de movilidad urbana sostenible con cargo a fondos europeos.



**TERCERO.-** Atendida la voluntad del propietario mayoritario del ámbito de continuar en el proceso de reparcelación urbanística y atendiendo al tenor literal del artículo 108.1 in fine LOUA: "la Administración actuante podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión", procede materializar el presente convenio de gestión consistente en acordar el cambio de sistema elegido, en el que se prevén "las condiciones que al efecto se precisen, la continuación en el proceso urbanizador y edificatorio por parte de los propietarios que así lo deseen, no obstante la declaración del incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación", de conformidad al artículo 109.3 LOUA.

Ambas partes acuerdan las siguientes:

#### CLÁUSULAS DEL CONVENIO:

#### PRIMERA.-

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFA S.L. es propietaria de la parcela catastral con referencia 7746994UG5474N0001JR, que cuenta con una superficie de 5.308,37 m<sup>2</sup>s (resultado de restar a la superficie aportada contenida en el plano topográfico los 151 m<sup>2</sup>s de superficie de la parcela catastral 7746998UG5474N0001UR), que se corresponde con un porcentaje del 82,47% de la superficie del ARI SUNC-R1 del que forma parte. A tal efecto, se adjunta plano topográfico y de ordenación del PGOU ajustada a dicho plano topográfico. Acredita su titularidad con la correspondiente escritura pública otorgada el día veinte de enero de dos mil veintitrés, nº 364 del protocolo de la Notaría de Don Fernando Jesús Granado Vera.

#### SEGUNDA.-

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFA S.L. consiente reconocer que pese haber intentado impulsar el desarrollo del ARI y haber presentado diferentes documentos técnicos, el impulso por diferentes motivos se ha visto frustrado, no encontrado el apoyo del resto de propietarios, hecho por el cual han transcurrido sobradamente los plazos para el desarrollo establecido en el PGOU de Moriles.

#### TERCERA.-

Tanto el Ayuntamiento de Moriles como CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFA S.L. están interesados en el cambio de sistema elegido de compensación por el de cooperación, atendiendo a las circunstancias expuestas en el ANTECEDENTE SEGUNDO, y en asumir el desarrollo de las obras pendientes en el ARI SUNC-R1, reservándose a tal fin las siguientes potestades

- Establecer el sistema de cooperación, con base en el incumplimiento de las obligaciones legales de los propietarios, encargándose del deber de finalizar las obras pendientes de ejecución mediante su incorporación a un plan de movilidad urbana sostenible con cargo a fondos europeos.



- La posibilidad de formular la nueva ordenación del ámbito, así como la delimitación de unidades de ejecución del ARI SUNC-R1 , en su caso, a fin de poder recibir las obras de urbanización correspondientes al referido plan de sostenibilidad urbana sostenible, y favorecer la mejor gestión del ámbito. Todo ello al amparo del artículo 125 LOUA.

#### CUARTA.-

Habiendo sido aprobado definitivamente el sistema de cooperación mediante acuerdo de pleno de fecha 11 de octubre de 2022 (a falta de publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Provincia, junto con el texto del presente Convenio), el Ayuntamiento se compromete a impulsar la información pública, formulación y tramitación de los documentos y actos administrativos que se requieran para el desarrollo urbanístico del ARI SUNC-R1, incluyendo en su caso los modificados del proyecto de urbanización o proyecto de repartición/ convenios de que sean necesarios para proceder a la recepción de las obras de urbanización, o que se exijan a resultas del trámite de alegaciones.

#### QUINTA.-

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LAS ADELFA S.L conoce el informe técnico de valoraciones elaborado por los técnicos del SAU, y manifiesta su conformidad con las compensaciones en solares netas edificables contenidas en el mismo en proporción a la superficie aportada, que ofrecen un cálculo de 1.862,7 m<sup>2</sup>s edificables en tipología T3, con una valoración estimada de 1.061.296,45 €.

#### SEXTA.-

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LAS ADELFA S.L cede al Ayuntamiento de Moriles una parcela de 3.396,57 m<sup>2</sup>s correspondientes a usos lucrativos y dotacionales, incluyendo espacios libres, viario y aparcamientos, libres de cargas y gravámenes.

#### SEPTIMA.-

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFA DEL LAGO S.L. se reserva dos parcelas de terreno que comprenden todo el suelo lucrativo existente en la unidad de ejecución:

- La primera, correspondiente a una manzana al oeste del ámbito del ARI SUNC-R1 de 892 m<sup>2</sup>s y 2.140,8 m<sup>2</sup>t de edificabilidad, equivalentes a 2.280,98 UUAA.
- La segunda, resto de finca matriz con una superficie de 1.020 m<sup>2</sup>s, que se corresponderá en el futuro proyecto de repartición de la unidad de ejecución con una parcela de superficie neta de 970,7 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 2.329,68 m<sup>2</sup>t, equivalentes a 2.493,12 UUAA.



**OCTAVA.-**

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFA S.L. concede a la firma del contrato la autorización al Ayuntamiento para que pueda ocupar los terrenos necesarios de su titularidad para la ejecución de las obras correspondientes al plan de movilidad urbana sostenible con cargo a fondos europeos previsto.

**NOVENA.-**

El Ayuntamiento se compromete a gestionar el desarrollo de la unidad de ejecución en el plazo máximo de dos años, así como a completar su urbanización en el plazo máximo de tres años, ambos plazos contados desde la firma del presente documento.,

**DÉCIMA.-**

CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES LAS ADELFA S.L. podrá solicitar y obtener licencia con carácter simultáneo al desarrollo de la unidad respecto de la manzana de 892 m<sup>2</sup>s al oeste de la unida una vez establecido el sistema de cooperación recibidas las obras correspondientes al plan de movilidad urbana sostenible.

El resto de los suelos lucrativos de titularidad de CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFA DEL LAGO S.L. no podrán obtener licencia en tanto no se completen las operaciones de gestión de la unidad de ejecución.

**UNDÉCIMA.-**

Habiendo sido sometido el Convenio firmado con fecha 14 de agosto de 2020 y su posterior adenda a información pública y habiendo sido ratificado por el Pleno de la Corporación Municipal, una vez firmado el presente texto, que no supone cambios sustanciales sobre aquéllos sino solo un cambio de titular de las fincas objeto de cesión, manteniendo incluso la misma persona que actúa como administrador, se inscribirá en el registro municipal de instrumentos de planeamiento y se publicará el presente texto íntegramente en el BOP de Córdoba y portal de transparencia, junto con el acuerdo de aprobación definitiva de cambio de sistema, para su entrada en vigor.

**DUODÉCIMA.-**

El incumplimiento del clausulado del convenio no afecta a la resolución o declaración de incumplimiento de obligaciones ni al cambio del sistema establecido. Tampoco a los derechos y obligaciones de los particulares fijados por el correspondiente instrumento de planeamiento general (PGOU).



**DÉCIMOTERCERA:**

Según la redacción actual de la cláusula undécima, resulta innecesaria esta cláusula del convenio originario.

Las superficies contenidas en el presente convenio podrían sufrir leves variaciones al alza o la baja al acomodarse al Estudio de Detalle o al Proyecto de Reparcelación, sin que ello suponga cambios sustanciales del presente Convenio.

**DÉCIMOCUARTA.-**

Tras la ratificación plenaria, el presente convenio urbanístico quedará sujeto a los principios de publicidad y transparencia aplicables a los convenios urbanísticos, según lo dispuesto en los artículos 30.4 y 95.2 LOUA, debiendo insertarse en el registro de instrumentos urbanísticos municipal y su oportuna publicación en el Boletín Oficial correspondiente (BOP).

**ADENDA AL CONVENIO URBANÍSTICO**

De una parte, el AYUNTAMIENTO DE MORILES, representado por Doña Francisca A. Carmona Alcántara, Alcaldesa-Presidenta, debidamente facultada para este acto, asistida del Secretario de la Corporación Municipal Don José Manuel García Casado.

Y, de la otra, la mercantil CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFAZ DEL LAGO S.L. con CIF B92167147.

**INTERVIENEN**

La Sra. Carmona Alcántara, como Alcaldesa-Presidenta en representación del Ayuntamiento de Moriles.

El Sr. D. Francisco Ramón Galindo Fernández, provisto de DNI nº en representación de la entidad CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFAZ DEL LAGO S.L. con CIF B92167147.

**PRIMERA y ÚNICA: OBJETO**

Teniendo en cuenta que el Convenio Urbanístico suscrito entre ambas partes fue sometido a la consideración de la Comisión Informativa de asuntos de Urbanismo celebrada por la Corporación Municipal el día 10 de agosto de 2020, no resulta procedente la modificación del mismo, por lo que se redacta la presente Adenda por la cual se procede a la ratificación por parte de la representación legal de CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFAZ DEL LAGO S.L. de todas y cada una de las cláusulas contenidas en el Convenio de fecha 14 de agosto de 2020 que fue firmado por Don Manuel Galindo López y además se añaden aclaraciones a las dicciones contenidas en las cláusulas PRIMERA, SÉPTIMA, NOVENA y DÉCIMA de meritado Convenio.



**- CLÁUSULA PRIMERA NUEVA REDACCIÓN**

**PRIMERA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFAZ DEL LAGO S.L.** es propietario de la parcela catastral con referencia 7746994UG5474N0001JR, que cuenta con una superficie afectada por el ámbito de 5.308,37 m<sup>2</sup>s (resultado de restar a la superficie aportada contenida en el plano topográfico los 151 m<sup>2</sup>s de superficie de la parcela catastral 7746998UG5474N0001UR) , que se corresponde con un porcentaje del 82,47% de la superficie del ARI SUNC-R1 del que forma parte. A tal efecto, se aporta plano topográfico y de ordenación del PGOU ajustada a dicho plano topográfico.

Queda acreditada su titularidad con la correspondiente escritura pública otorgada el día veinte de enero de dos mil veintitrés, nº 364 del protocolo de la Notaría de Don Fernando Jesús Granado Vera.

**CLÁUSULA SÉPTIMA NUEVA REDACCIÓN:**

**SEPTIMA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFAZ DEL LAGO S.L.** se reserva dos parcelas de terreno con una superficie total de 1.862,70 m<sup>2</sup> y que comprenden la parte de suelo lucrativo que se describe a continuación:

- La primera, al oeste del ámbito del ARI SUNC-R1 de 902 m<sup>2</sup>s y 2.164,8 m<sup>2</sup>t de edificabilidad.
- La segunda, correspondiente a una manzana al sur del ámbito con una superficie de 1.010 m<sup>2</sup>s, que se corresponderá en el futuro proyecto de reparcelación de la unidad con una superficie de 960,7 m<sup>2</sup>s y una edificabilidad de 2.305,68 m<sup>2</sup>t.

**CLÁUSULA NOVENA NUEVA REDACCIÓN:**

**NOVENA.-** El Ayuntamiento se compromete a gestionar el desarrollo de la unidad de ejecución en el plazo máximo de dos años, así como a completar su urbanización en el plazo máximo de tres años, ambos plazos contados desde la firma del presente convenio.

**CLÁUSULA DÉCIMA NUEVA REDACCIÓN:**

**DÉCIMA.- CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFAZ DEL LAGO S.L** podrá solicitar y obtener licencia con carácter simultáneo al desarrollo de la unidad respecto de la manzana de 902 m<sup>2</sup>s al oeste de la unida una vez establecido el sistema de cooperación recibidas las obras correspondientes al plan de sostenibilidad urbana sostenible.



El resto de los suelos lucrativos de titularidad de CONSTRUCCIONES Y PROMOCIONES ADELFA S.L. no podrán obtener licencia en tanto no se completen las operaciones de gestión de la unidad de ejecución

No obstante lo anterior, el Ayuntamiento podrá autorizar la edificación y urbanización simultáneas cuando quede garantizada la urbanización de los terrenos de acuerdo a lo previsto tanto en la normativa municipal como en la legislación urbanística aplicables".

Moriles, 8 de julio de 2025.– Por Delegación de la firma de carácter especial, Pedro Antonio Romero de la Rubia.

