

**ADMINISTRACIÓN LOCAL****Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba**

Núm. 4.018/2023

Expediente: 2478/2020.

Asunto: INNOVACIÓN DEL PGOU DE VILLAFRANCA Y DEL PP I-6. ANUNCIO APROBACIÓN DEFINITIVA.

Rfa. Jmod.

**ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA  
SUMARIO**

Información pública del texto definitivo del convenio urbanístico para la sustitución en metálico de la entrega del suelo correspondiente a la cesión dotacional que corresponde por el cambio de uso propuesto en la innovación del PGOU en el sector PA-SUC-I-PPI-6, ampliación del PPI-6 y relocalización de dotaciones públicas.

Aprobado por acuerdo plenario de 14 de julio de 2023, el texto definitivo del Convenio Urbanístico de gestión y planeamiento cuyo objeto es la sustitución en metálico de la entrega del suelo correspondiente a la cesión dotacional que corresponde por el cambio de uso propuesto en la innovación del PGOU en el sector PA-SUC-I-PPI-6, ampliación del PPI-6 y relocalización de dotaciones públicas locales.

Y habiéndose depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico y con el Decreto de Alcaldía número 3/2005, de 8 de marzo, por el que se constituye el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento.

Se publica el mismo para su general conocimiento de conformidad con los artículos 9.4, 83.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía y 17.5 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en relación con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

"El Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba aprobó definitivamente el Convenio cuyo texto se transcribe y que se suscribe, en sesión Plenaria de 14 de julio de 2023.

**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y DE GESTIÓN RELATIVO AL EXPEDIENTE DE INNOVACIÓN DEL PGOU DE VILLAFRANCA Y DEL PP-I6.**

En Villafranca de Córdoba (Córdoba) con fecha y firma digital más abajo reseñada.

**REUNIDOS**

-DE UNA PARTE: Don Francisco Palomares Sánchez, con DNI nº 30.517.272 K, Alcalde del Excmo Ayuntamiento de Villafranca con domicilio a estos efectos en calle Alcolea, 24, asistido por el Sr. Secretario del Ayuntamiento, don José Antonio Ariza Baena, con DNI nº 30.469.751H.

**-DE OTRA:**

Don Oriol Boné Ortiz, con DNI nº 46.655.231F, en representación de la Sociedad Mercantil RICYAGO SA, con NIF A07.474.539, con domicilio a estos efectos en Polígono Industrial Dehesa de las Cigüeñas, parcela A1, de Villafranca de Córdoba, cuyos poderes de representación acredita y se adjuntan al expediente.

diente.

**-INTERVIENEN:**

El primero, en su calidad de Alcalde, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba (Córdoba), con NIF P1406700C. En adelante, el Ayuntamiento, con domicilio en calle Alcolea 24, C.P. 14420 de Villafranca de Córdoba, Córdoba.

El segundo, en nombre y representación de la mercantil RICYAGO, con NIF A07.474.539 como propietario mayoritario del suelo delimitado por PGOU en denominada "Sector PA-SUC-I-PPI-6", ampliación de Suelo Industrial en el PPI-6 y relocalización de dotaciones públicas locales en el núcleo urbano de Villafranca de Córdoba (Córdoba).

Actúan, el primero en virtud de su cargo.

El segundo, en nombre y representación de la mercantil RICYAGO, en virtud del poder otorgado a su favor ante el notario del Ilustre Colegio Notarial de Catalunya don Francisco Armas Omedes, con número de protocolo 2051, de fecha de 27 de julio de 2018, que anexo queda al expediente.

Las partes, según intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento y de Gestión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, (Ley 7/2021, de 1 de diciembre, en adelante LISTA), y a tal fin,

**EXPONEN:**

PRIMERO: Que la Adaptación Parcial del Planeamiento General del Municipio de Villafranca de Córdoba fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 11 de Mayo de 2009, contemplando una actuación urbanística denominada PA SUC I PPI6, cuyo desarrollo origina la necesidad de firmar éste Convenio.

SEGUNDO: El Sector PPI-6 fue un suelo urbanizable sectorizado, que después de ser ordenado en detalle por su Plan Parcial, ha sido ejecutado respecto a la urbanización prevista y se encuentra parcialmente edificado. El resto de las parcelas lucrativas que resultaron de la gestión del Plan Parcial disponibles para su venta, ante la ausencia de demanda, están actualmente siendo utilizadas en la práctica como superficies de almacenamiento de productos terminados de la actividad industrial de la promotora.

TERCERO: Que don Fernando Javier Cantarero Ramírez, Arquitecto, presentó a iniciativa del Promotor, la mercantil RICYAGO SA, ante el Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba, propuesta para Modificación del PGOU y del Plan Parcial del Sector PA-SUC-I-PPI-6, que tiene por objeto la ampliación del suelo urbano lucrativo en el Sector PP-I6 y la relocalización de dotaciones públicas locales en el núcleo urbano de Villafranca.

CUARTO: Debido a las circunstancias del mercado que por ser de sobra conocidas, no se entiende necesario relacionar, el polígono industrial no ha sido colmatado según las previsiones contenidas en el propio Planeamiento. En consecuencia se plantea por el Promotor, único propietario de los terrenos que integran el Sector, una ampliación de su industria allí implantada, para lo que requiere ampliar el suelo lucrativo industrial, el traslado de los equipamientos locales del sector (salvo una parcela de 1,277 m<sup>2</sup> que se mantiene en el Polígono Industrial) para recalificar dentro del núcleo de población una parcela de suelo residencial a la que se le asigna un uso de equipamiento público, con una extensión de 3.178 m<sup>2</sup>. La promotora ya ha adquirido esta parcela.

QUINTO: Tras sujetar el Expediente de Modificación del PGOU y Plan Parcial del Sector PA-SUC-I-PPI6, a toda la tramitación exigida por la normativa vigente, el Informe preceptivo y vinculan-

te emitido por el Consejo Consultivo con fecha 13/1/2023, solicitó ajustar el Documento citado, únicamente en el sentido de aumentar la reserva dotacional que preveía el anterior artículo 17.1,2ª.b), en razón de 359,10 m<sup>2</sup>, una vez comprobado por éste órgano que la modificación sí produce en la práctica un incremento de lucratividad urbanística. El propio informe recoge que “Dado que esta superficie puede carecer de entidad suficiente para integrarse en la red de dotaciones del municipio, puede compensarse en metálico con arreglo al artículo 36.2.a).6º de la Ley 7/2002”.

**SEXTO:** Expuesto cuanto antecede, y en cumplimiento de las observaciones indicadas por el Informe del Consejo Consultivo, es interés de RICYAGO SA, acelerar y acometer el desarrollo de las actuaciones necesarias para finalizar el expediente iniciado. Para ello se requiere que la citada superficie de 359,10 m<sup>2</sup> necesaria para compensar la lucratividad derivada de la propuesta de modificación de las superficies afectadas, sea objeto de compensación en metálico con arreglo a lo previsto en el artículo 9,5 LISTA.

**SÉPTIMO:** Según recoge la Jurisprudencia del TS, y más recientemente en su Sentencia de 29/01/2020 (nº rec 694/2018) respecto a los Convenios Urbanísticos, “tienen carácter contractual pero ha de actuarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible”. Contienen derechos y deberes exigibles por parte de los ciudadanos entre los cuales figura el derecho a la terminación del procedimiento en un plazo razonable y sin dilaciones indebidas.

**OCTAVO:** A tal efecto ambas partes desean poner fin a la tramitación de la Innovación que se aprobó inicialmente el 27 de abril de 2021. Solo queda pendiente el Dictamen favorable del Consejo Consultivo, para lo cual es imprescindible subsanar el documento en lo referido a la superficie necesaria para cumplir la reserva dotacional exigida en el artículo 18.2.d LISTA. A fin de valorar su importe y como consta en el informe técnico emitido por los servicios técnicos del SAU, (Refª Gex 7524/2021, VF 46/23) es necesario – con carácter previo –determinar la Valoración Unitaria del Suelo objeto de monetización.

**NOVENO:** Como tiene establecida la Jurisprudencia, el ámbito funcional de los Convenios Urbanísticos se concreta en facilitar la gestión del Planteamiento urbanístico, pero no en la de articular un nuevo sistema de actuación al margen de los regulados en la legislación urbanística. Así tienden a contemplar las determinaciones legales, posibilitando el acuerdo entre las partes afectadas, facilitando actuación urbanística. No puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas por ser el urbanismo una auténtica función social indispensable e irrenunciable. STS de 29/01/2020 (Nº Rec 694/2018) “Los convenios urbanísticos incluso en los casos en que se incorporen y tramiten junto con los planes con los que guarden relación, carecen de carácter normativo y son considerados como actos sustantivos independientes de los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de ordenación urbanística que por su carácter contractual en ningún caso pueden suponer un límite a la potestad de planeamiento que ha de actuarse siempre en aras del interés general y según principios de buena administración para lograr la mejor ordenación urbanística posible”.

**DÉCIMO:** Y, en consideración a lo expuesto, las partes, tras el oportuno proceso de diálogo y negociación, entendiendo que sus objetivos e intereses son perfectamente compatibles entre sí, y que su acuerdo resulta beneficioso tanto para el interés público, como para los legítimos intereses privados, libre y voluntariamente,

formalizan el presente CONVENIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA, conforme a lo establecido en los artículos 9 LISTA y 17 R LISTA, así como el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSyRU), y todo ello en base a las siguientes,

#### **ESTIPULACIONES:**

**PRIMERA:** RICYAGO SA, en su condición de propietario mayoritario del Plan Parcial del Sector PA-SUC-I-PPI6 y el Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba, en su condición de Administración actuante, se comprometen a realizar de forma conjunta todos los trámites necesarios para proceder a la correcta terminación de la gestión del ámbito para lo cual la mercantil promotora compensará en metálico el importe que corresponda para materializar la dotación de 359,10 m<sup>2</sup> que se requieren para compensar la superficie que adeuda el promotor, conforme a lo señalado en el Informe del Consejo Consultivo.

**SEGUNDA:** El Ayuntamiento se compromete a la tramitación del presente convenio con el objeto de aprobar definitivamente (futuro), la Innovación del PP del Sector PA-SUC-I-PP-I-6.

**TERCERA:** Que el Informe emitido por los Servicios Técnicos del SAU Alto Guadalquivir (RefªGex 7524/2021, VF46/23U) cuantifica los deberes legalmente exigibles, correspondientes al incremento del aprovechamiento urbanístico derivado de la actuación para su correspondiente monetización, conforme a lo previsto en los artículos 7 y 18 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el TR de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. Este Informe de Valoración se incorpora a este Convenio como Anexo I.

**CUARTA:** Que de acuerdo con lo señalado en el Informe del Consejo Consultivo tantas veces citado, las cesiones necesarias a fin de mantener el estándar dotacional previsto en el planeamiento, se corresponde con un exceso de lucratividad de 359,10 m<sup>2</sup> s. “Dada su escasa entidad para integrarse en la red de dotaciones del municipio, pueden compensarse en metálico, con arreglo al artículo 36.2.a) 6ª LOUA”. Este Convenio se firma para la formalización de la precitada monetización.

**QUINTA:** En virtud de lo establecido en el artículo 18.2.a) TRLSyRU, el Ayuntamiento manifiesta su voluntad de que la entrega de suelo correspondiente a la cesión dotacional que corresponde por el cambio de uso propuesto en la Innovación sea sustituido por la entrega de su valor en metálico.

A este respecto, según resulta del Informe de Valoración emitido por el SAU, que se incorpora como Anexo I, el valor asciende a VEINTICUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS, (24.878,45€).

El promotor presta su conformidad en este acto a dicho informe, aceptando la valoración en él contenida.

**SEXTA:** El promotor se compromete a efectuar el pago del importe de la monetización en el plazo máximo de un mes desde el requerimiento municipal de pago, que no podrá ser anterior a la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico. El promotor de la actuación acreditará el citado ingreso mediante la presentación de las oportunas cartas de pago para su constancia en el expediente del convenio. El importe monetizado deberá incorporarse en el Patrimonio Público del Suelo (artículos 9 LISTA y 17 Reglamento).

**SÉPTIMA:** El presente convenio tiene naturaleza administrativa y en lo no contemplado expresamente en este, se remite a lo previsto en la legislación urbanística y de expropiación forzosa, que pueda resultar de aplicación y todo ello, sin perjuicio de lo también resultar aplicable la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de

Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

OCTAVA: En el supuesto de transmisión de las fincas que son objeto del presente Convenio, RICYAGO SA, se compromete a garantizar que el nuevo titular se subroguen todos los derechos y obligaciones que en el mismo se establecen. A tal efecto, RICYAGO se compromete a notificar fehacientemente al Excmo. Ayuntamiento de Villafranca de Córdoba, en el plazo de 15 días, el hecho de la transmisión, con indicación de la fecha de formalización de la correspondiente escritura pública e indicación del adquirente que habrá de subrogarse en cuantos derechos y obligaciones dimanen del presente Convenio.

NOVENA: La validez y eficacia del presente Convenio, queda condicionada a la debida tramitación, información pública y posterior aprobación definitiva por parte del Excmo. Ayuntamiento de Villafranca, todo ello de conformidad con lo previsto en la LISTA y Reglamento que la desarrolla, y demás normativa que resulte de aplicación.

Una vez leído, y en prueba de su conformidad, lo firman las

partes en el lugar y fecha arriba indicado ».

Contra el presente Acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, puede interponer alternativamente recurso de reposición potestativo ante el Pleno de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Córdoba en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de 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 interponer Vd. cualquier otro recurso que pudiera estimar más conveniente a su derecho.

Villafranca de Córdoba, 13 de septiembre de 2023. Firmado electrónicamente por el Sr. Alcalde-Presidente, Francisco Palomares Sánchez.