

## PROYECTO DE CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO.

En Fernán Núñez a 25 de Septiembre de 2008.

### REUNIDOS:

#### ANTECEDENTES:

1. - D<sup>a</sup> Antonia Vázquez León, es propietaria del siguiente inmueble:  
  
Solar sito en Avenida de Juan Carlos I, con una superficie aproximada de 525,81 m2, que linda por su frente a donde da fachada con dicha Avenida; por su fondo, por donde tiene también fachada, al Callejón de Mirabrás, y por sus laterales a otras parcelas colindantes. Registralmente, el inmueble se compone de tres fincas registrales, la 4.825, la 4.826 y la 4.827, inscritas a los folios 209, 213 y 217 del Libro 190 de Fernán Nuñez. Su referencia catastral es 75.103/34.
2. - El referido inmueble tiene la clasificación de suelo urbano consolidado, siéndole de aplicación las Ordenanzas para la zona de "Extensión del Casco Histórico". (No se hace referencia al planeamiento general en que se apoya).
3. - En la actualidad se han evidenciado problemas de estabilidad en el talud lindante con el Callejón de Mirabrás lo que ha provocado que el Ayuntamiento requiera a D<sup>a</sup> Antonia Vázquez León a presentar una solución estructural que asegure la estabilidad y firmeza del talud. En esa línea, la propietaria ha presentado al Ayuntamiento informe elaborado por "Arquitectos & Asociados" en el que tras analizar distintas soluciones estructurales se concluye que la más favorable es la de contención del talud con un volumen edificatorio, solución, que en su ejecución plantearía ciertas disfunciones con la normativa urbanística aplicable al requerir entre otras cosas la implantación de usos residenciales bajo rasante.
4. - El Ayuntamiento considera la posibilidad de ajustar el planeamiento para posibilitar la necesaria actuación de contención del talud mediante la implantación de edificación en fachada en la consideración de que el establecimiento de usos residenciales bajo rasante vendrían claramente justificados por el fuerte desnivel de los dos viales considerados.
5. - D<sup>a</sup> Antonia Vázquez León tiene formulado el recurso contencioso-administrativo 102/06 seguido en el Juzgado número 2 de Córdoba contra el Ayuntamiento, en el que la solución estructural del talud es motivo de controversia entre las partes. Dicho recurso está suspendido a petición de ambas partes a fin de buscar una salida consensuada al conflicto.
6. - Confluyen intereses públicos y privados que determinan la conveniencia de establecer las bases de un acuerdo que dentro de un marco legal adecuado posibilite la ejecución de una solución estructural para el talud eliminando los problemas existentes en la actualidad.

En su virtud y de común acuerdo, las partes formalizan el presente Convenio urbanístico conforme a las siguientes.

#### ESTIPULACIONES:

**PRIMERA.-** El presente Convenio tiene por objeto definir los compromisos a asumir por el Ayuntamiento y D<sup>a</sup> Antonia Vázquez León en orden a la consecución de las finalidades expuestas.

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Fernán Núñez en el ámbito del presente Convenio se compromete a ajustar el planeamiento urbanístico, mediante la modificación del Plan General

de Ordenación Urbana adecuando la Ordenanza de "Extensión del Casco Histórico" a fin de permitir en aquellas parcelas en las que se de simultáneamente la condición de presentar fachada a dos viales distintos y de tener desnivel topográfico superior a dos plantas, una ocupación racional de la misma mediante el establecimiento de al menos los siguientes parámetros:

- Un coeficiente de edificabilidad neto por parcela igual a 3,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.
- El mantenimiento del número de plantas inicialmente permitido posibilitando viviendas interiores y aumentando el número de plantas de sótano, regulando además de forma adecuada los usos permitidos en éstas.
- Un reconocimiento de la parcela histórica a fin de garantizar la coherencia de la regulación limitando las posibles segregaciones que provoquen la aparición de nuevas parcelas.

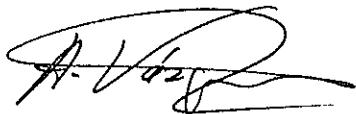
**TERCERA.-** D<sup>a</sup> Antonia Vázquez León se compromete por su parte:

- A realizarlas las obras necesarias en su parcela con a finalidad de dar solución a los problemas de seguridad y estabilidad del talud, previa licencia municipal en el plazo más breve posible, debiendo quedar las obras concluidas como máximo el día 25 de Junio de 2009.
- A desistir de cuantas actuaciones judiciales tuviera iniciadas contra el Ayuntamiento en relación con dicho inmueble una vez sea encontrado conforme este proyecto de convenio urbanístico.

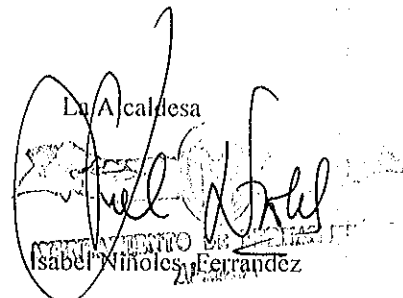
**CUARTA.-** Hasta tanto se proceda al ajuste de la normativa que habilite los nuevos parámetros urbanísticos edificatorios el Ayuntamiento se compromete a autorizar la intervención imprescindible sobre el talud que elimine la situación de inseguridad en el mismo, teniendo en cuenta que dicha intervención no podrá superar los aprovechamiento posibles en la parcela considerada ésta exclusivamente desde la Avenida Juan Carlos I y que por tanto no podrá rebasar la rasante del Callejón de Mirabrás. Igualmente el Ayuntamiento velará porque la referida intervención no impida la futura aplicación de los parámetros expuestos en la estipulación segunda en orden a su consolidación desde la fachada recayente al Callejón de Mirabrás.

**QUINTA.-** El presente convenio se somete a una condición resolutoria, por lo que quedará resuelto el mismo, si las obras de estabilidad no estuvieran concluida en la fecha indicada en la cláusula tercera.

**SEXTA.-** El presente Convenio tiene naturaleza administrativa y como tal cuantas cuestiones se susciten sobre él se dirimirán en dicha jurisdicción.



Antonia Vazquez León



La Alcaldesa  
AYUNTAMIENTO DE SAN SEBASTIÁN  
Isabel Ninoles Ferrández

**DILIGENCIA.-** La pongo yo, la Secretaria General para hacer constar que la validez de la firma de la Alcaldía en este proyecto de convenio queda condicionada, a la tramitación legal correspondiente del mismo y la aprobación por el órgano competente.

La Secretaria General



Remedios Morán Ariza