

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA LA MONETIZACIÓN DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA AL AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE CORRESPONDIENTE A LA "AUSU-24 RIBERA DE PORZUNA" DEL PGOU.

En Mairena del Aljarafe, a 8 de junio de 2023.


REUNIDOS

DE UNA PARTE: D. Antonio Conde Sánchez, Alcalde –Presidente de Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe EN FUNCIONES, con DNI núm. [REDACTED] y domicilio a estos efectos en C/ Nueva nº 21, del término de Mairena del Aljarafe.

DE OTRA PARTE: D. Álvaro Martínez Guerrero con DNI núm. [REDACTED] y domicilio a estos efectos en Avenida de la Filosofía, [REDACTED] de Mairena del Aljarafe.


COMPARECEN

El primero, en nombre y representación de la Excmo. Corporación, en virtud de lo previsto en el Art. 21.1.b) de la Ley 7/85 de Bases de Régimen Local.



El Sr. Martínez Guerrero, en nombre y representación, en calidad de presidente de la Junta de Compensación de la "AUSU-24 Ribera de Porzuna" de Mairena del Aljarafe, con CIF. V-90114448 e inscrita en el REUC de la provincia de Sevilla, al Libro V, de la Sección 1ª (Juntas de Compensación), con el nº de orden 312; cargo que ostenta en virtud del acuerdo adoptado por la asamblea general celebrada el día 20 de marzo de 2023 pendiente de inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas

EXPONEN



Primero.- Que en el Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Mairena del Aljarafe, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía, el 23 de mayo de 2003 y su Texto Refundido por acuerdo del Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 9 de diciembre de 2003 y publicado en el BOP nº 23 de 29 de enero de 2004, delimita

como Actuación Urbanística en Suelo Urbano No Consolidado, la AUSU-24 “Ribera de Porzuna”, estableciendo como planeamiento de desarrollo un Estudio de Detalle y fijando como sistema de actuación el de compensación, programándolo para el primer cuatrienio.

Segundo.- Que el planeamiento de desarrollo que se pretende ejecutar es el Estudio de Detalle de la AUSU-24 del PGOU y su posterior Innovación por modificación, aprobados por sendos acuerdos del Pleno de la Corporación de fecha 22 de octubre de 2015 y de 28 de septiembre de 2017 respectivamente; publicados en el B.O.P. de 14 de noviembre de 2015 y de 29 de mayo de 2018, respectivamente.

Tercero.- Que la iniciativa del desarrollo urbanístico corresponde a la Junta de Compensación de la AUSU-24 “Ribera de Porzuna” del PGOU de Mairena del Aljarafe, debidamente inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras (REUC) de la provincia de Sevilla.

Cuarto.- Que, por imperativo legal, al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe le corresponde en la citada AUSU-24 del PGOU como cesión del 10 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización, **2.181,90 uas**; conforme se recoge en el Proyecto de Reparcelación redactado por el abogado D. Carlos Ruiz del Portal Ruiz-Granados con la asistencia técnica del Arquitecto, D. Ángel Baleato Rebollar, redactado en diciembre de 2022 y aprobado internamente por parte de la asamblea de la Junta de Compensación, en sesión celebrada el 15 de febrero de 2022.

Quinto.- Que, en el caso concreto de esta actuación de nueva urbanización, atendiendo: *(i)* al grado de consolidación de las edificaciones preexistentes en el ámbito, *(ii)* al escaso aprovechamiento que supone la cesión, *(iii)* a la tipología residencial de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de mil metros cuadrados (con una edificabilidad de 500 m²t) y *(iv)* considerando que en los ámbitos colindantes al norte, en la calle Haya, y al Oeste (en el SR-10) existen varias promociones de viviendas protegidas en la zona, queda objetivamente justificada la sustitución de la cesión del 10 % del aprovechamiento al Ayuntamiento por su valor en metálico equivalente, conforme exige el Art. 32.b de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en razón a poder optimizar una mejor gestión del patrimonio municipal del suelo,.

Sexto.- Que por parte de la Junta de Compensación se ha encargado a TINSA una tasación para la redacción del Proyecto de Reparcelación, de fecha 30.05.2022 (nº expte SE-02349/20-4, pág. 28), resultando una valoración del aprovechamiento del 10 % de cesión al Ayuntamiento de Quinientos treinta y seis mil ochocientos doce con ochenta y seis euros (536.812,86 €)

Por parte de la GMU, en cumplimiento de la legislación vigente, consta emitido un informe del Técnico Municipal, de fecha 2 de junio de 2023, donde se señala que la tasación llega a un valor de aprovechamiento (Ua) urbanizada de 246,03 €/ua y que conforme al ED aprobado definitivamente, el aprovechamiento es de

21.819,0367 metros cuadrados de techo edificable y el 10% correspondiente a la cesión obligatoria al Ayuntamiento es de 2,1841,90 m²

Séptimo.- Que en las relaciones entre la Administración y los administrados, cada día se da mayor cabida a la libre disposición de las partes dentro del respeto debido a la legalidad, introduciendo cierta negociación de los intervinientes en las relaciones jurídico-administrativas.

Como tiene establecido la Jurisprudencia, el ámbito funcional de los Convenios Urbanísticos se concreta a facilitar la gestión del planeamiento urbanístico, pero no la de articular un nuevo sistema de actuación al margen de los regulados en la legislación urbanística. Así tiende a completar las determinaciones legales, posibilitando el acuerdo de las partes afectadas, facilitando la gestión, removiendo los obstáculos que pueden aparecer en una determinada actuación urbanística. No puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas por ser el urbanismo una auténtica función social indisponible e irrenunciable.

Los Convenios Urbanísticos tienen naturaleza contractual y carácter administrativo; son obligaciones entre las partes, pero que han de responder a un fin o interés público. La heterogeneidad de las figuras convencionales que, de facto, se dan en el ámbito urbanístico determina que no exista un régimen jurídico unitario para los mismos. La propia legislación urbanística los contempla de forma expresa para facilitar la gestión urbanística.

Incluso el propio Tribunal Supremo, mediante Sentencia de fecha 15 de febrero de 1994 ha expresado que el Convenio Urbanístico es una práctica que ha de completar las determinaciones legales en la materia, posibilitando el acuerdo entre las partes, contribuyendo a facilitar la gestión, eliminando ad initio, los puntos de fricción que una actuación urbanística puede originar. Manteniendo que el Convenio Urbanístico viene a ser un instrumento facilitador de la actuación urbanística sin que ello pueda implicar derogación de las normas de derecho positivo ni pueda tampoco condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas.

La mayoría de la doctrina y jurisprudencia viene considerando los Convenios Urbanísticos como contratos administrativos, al amparo de lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP). El propio Consejo Consultivo de Andalucía los califica de contratos administrativos especiales.

La normativa aplicable a estos convenios, conforme establece el art. 25 de la LCSP será, en primer término, la LISTA y supletoriamente la LCSP.

El presente Convenio recoge las negociaciones entre la Junta de Compensación de la "AUSU-24 Ribera de Porzuna" y el Ayuntamiento, a fin de agilizar la gestión y ejecución urbanística.

La LISTA persigue la simplificación y agilización de los procesos de planificación, introduciendo diversos mecanismos conducentes a ello, todo ello sin menoscabo de los legítimos intereses públicos y privados que operan en la construcción. En concreto, su Art. 32.b establece, en su párrafo segundo que *“La entrega de suelo podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico...”*

Octavo.- Por los motivos antes expuestos el Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en aras del interés general que debe presidir la actuación administrativa y dado que existen razones que lo justifican, considera oportuno celebrar el presente convenio urbanístico y, con base en lo anteriormente expuesto, las partes

Reconociéndose las partes capacidad legal para firmar el presente Convenio Urbanístico sobre la base de lo anteriormente expuesto, las partes

ESTIPULAN

Primero.- A fin de que se pueda materializar el 100 % del aprovechamiento lucrativo que se ha hecho referencia en el Expositivo Cuarto de este Convenio, por parte de los propietarios de la AUSU-24 Ribera de Porzuna, la Junta de Compensación se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en la cantidad de QUIIENTOS TREINTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS DOCE CON OCHENTA Y SEIS EUROS (536.812,86 €); correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo para esta Administración y que deberá hacerse efectiva tras la ratificación del Proyecto de Reparcelación de la AUSU-24 del Plan General de Ordenación Urbanística.

El pago íntegro de dicho importe por parte de la Junta de Compensación será condición esencial para la eficacia de la referida ratificación del Proyecto de Reparcelación de la AUSU-24 y, por ende, para la emisión de la certificación administrativa de firmeza del acuerdo de ratificación del citado Proyecto de Reparcelación en el cual se contempla esta sustitución en metálico de la cesión del 10 % del aprovechamiento al Ayuntamiento.

Segundo.- En el caso de que la propiedad de todas las fincas de la Junta de Compensación fueran transmitidas a un tercero pasando a tener la condición de propietario único, ésta se compromete a garantizar que el nuevo titular se subroga en los derechos y obligaciones que en el presente Convenio se establecen. Igualmente, la Junta de Compensación se compromete a notificar fehacientemente al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en el plazo de 15 días desde la formalización en escritura pública de la última transmisión.

Tercero.- El presente Convenio tiene naturaleza administrativa y en lo no contemplado expresamente en éste, se remite a lo previsto en la legislación urbanística que pueda resultar de aplicación y, todo ello, sin perjuicio de lo que también pueda resultar aplicable de la Ley 9/2017 de contratos del Sector Público

(LCSP) y de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común (LPAC).

Cuarto.- La validez y eficacia del presente Convenio, queda condicionada a la debida tramitación, información pública y posterior aprobación definitiva por parte del Pleno de la Corporación del Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, todo ello de conformidad con lo previsto en la LISTA y demás normativa que resulte de aplicación.

Una vez leído, en prueba de su conformidad, lo firman las partes por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicado.

EL ALCALDE-PRESIDENTE



Fdo. D. Antonio Conde Sánchez

POR LA JUNTA DE COMPENSACIÓN
"AUSU-24 RIBERA DE PORZUNA"



Fdo. Álvaro Martínez Guerrero