

CONVENIO URBANISTICO

En El Saucejo, a 03 de abril del año 2.018.-

REUNIDOS

De una parte, el AYUNTAMIENTO DE EL SAUCEJO, con CIF nº P4109000B y domicilio en Plaza de la Constitución nº 12 de El Saucejo (Sevilla),

De otra, D^a. María Pérez Real, mayor de edad, vecina de Málaga, con domicilio en Avda de la Aurora nº 17, E2, 4º A y con D.N.I. nº 25.299.925-V,

D^a Carmen Pérez Moreno, abogada, divorciada, vecina de El Saucejo, con domicilio en C/ Teba nº 11 con D.N.I. nº 25.327.937-S, actúa en su propio nombre y derecho y en nombre y derecho de:

D^a Juana Jesús Moreno Gallardo, viuda, vecina de El Saucejo, con domicilio en C/ Teba nº 11, con D.N.I. nº 75.451.220-L.

D^a María Pérez Moreno Pérez, farmacéutica, casada, vecina de Badajoz, con domicilio en Parque de las Cañadas, nº 54, con D.N.I. nº 25.328.423-H,

D^a María de los Ángeles Pérez Moreno, contable, casada, vecina de Badajoz, con domicilio en C/ Ramón Fernández Moreno, nº6, 1º-A, con D.N.I. nº 25.238.424-L,

Facultad que le ha sido conferida mediante escritura de poder notarial otorgada ante el Notario de Badajoz Don Agustín Sanabria Crespo bajo el nº 790 de su protocolo.

Poder que se acompaña como **documento nº 1** al presente Convenio.

y D^a Juana Pérez Real, mayor de edad, vecina de El Saucejo, con domicilio en C/ Alberquilla nº 5 y con DNI nº 75.452.392-H.

INTERVIENEN

D^a. Antonia María Capitán Martínez, con DNI 47.014.906-P, como Alcaldesa-Presidenta, en representación del Ayuntamiento de El Saucejo con domicilio en Calle Antonio Gracia nº 25 de El Saucejo.

D^a. María Pérez Real en su propio nombre y derecho, D^a Carmen Pérez Moreno en su propio nombre y derecho y en el de D^a María Pérez Moreno, D^a María de los Ángeles Pérez Moreno y en el de D^a Juana Jesús Moreno Gallardo, como usufructuaria de su difunto esposo D. Juan Pérez Real, y D^a Juana Pérez Real en su propio nombre y derecho, en su calidad de herederas de D. Joaquín Pérez Reyes y D^a Carmen Real Díaz.

Las partes intervinientes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente Convenio Urbanístico, en aras de la consecución del mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, al amparo de lo previsto en el artículo 30 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, a cuyo amparo, los Ayuntamientos pueden suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de instrumentos de planeamiento. De conformidad con lo establecido en dicho precepto, el presente Convenio sólo tendrá el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del correspondiente procedimiento, sobre la base del acuerdo sobre la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretar soluciones de ordenación, y en ningún caso vinculará a las Administraciones en el ejercicio de sus facultades.

Y a cuyos efectos,

EXPONEN

Primero.- Que D^a. María Pérez Real, D^a Carmen Pérez Moreno, D^a María Pérez Moreno Pérez, D^a María de los Ángeles Pérez Moreno y D^a Juana Pérez Real son propietarias, y usufructuaria D^a Juana Jesús Moreno Gallardo, por título de herencia, de la parcela descrita en documentación gráfica adjunta, y cuyos datos identificativos se reseñan a continuación:

Situación: El Saucejo (Sevilla).

Referencias catastrales: 3657104UG1035N0001SY, 41090A027001070000FF, 41090A027001260000FH y 3657103UG1035N0001EY

Superficie: 44.633 m² (escritura pública) y 41.033 m² (catastro)

Linderos:

.- Al Norte: con finca catastrales 41090A027000390000FP y 41090A027000380000FQ.

.- Al Sur: con pabellón polideportivo municipal y silo.

.- Al Este: con carretera A-406.

.- Al Oeste: con viviendas de la C/ Miguel Moreno Macías, Hacienda San Pedro y camino rural San Pedro.

Datos Registrales: Finca n^o 4168, Folio 147, Tomo 574, Libro 76 y Finca n^o 3.063, Folio 240, Tomo 495, Libro 61, inscripción 4^a de El Saucejo. Con clasificación y categorización según planeamiento vigente: Suelo No Urbanizable y Suelo Urbano No Consolidado.

Segundo.- Que las mencionadas herederas y usufructuaria (en adelante, la propiedad), se encuentran interesados en que se produzca la transformación y desarrollo urbanístico de las parcelas descritas en el apartado anterior, y se clasifique como suelo urbanizable ordenado de uso global industrial en el que se delimiten 4 unidades de ejecución con las siguientes superficies:

Unidad de Ejecución A, B y C: 26.393 m².

Unidad de Ejecución D: 18.240 m².

Total 44.633 m².

para, una vez redactado y aprobado el Plan General de Ordenación Urbana (actualmente en tramitación), en base a lo dispuesto en el artículo 68.1, se pueda solicitar licencia de segregación de las 4 unidades de ejecución de forma independiente

Artículo 68 Régimen de las parcelaciones urbanísticas

1. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate. **Se exceptúan de la regla anterior las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.**

Las Unidades de Ejecución A, B y C, se dividirán en 3 porciones de suelo de igual superficie, excluida la zona de no edificación impuesta por la legislación sectorial en la materia, que deberá confirmarse, una vez se tenga, tras la aprobación inicial del PGOU, el informe favorable del Organismo titular de la Carretera A-451-R, y se tenga conocimiento de la superficie edificable, por lo que el plano que se adjunta al convenio tendrá carácter orientativo, dado que, una vez aprobado definitivamente el PGOU, deberá redactarse el proyecto de parcelación correspondiente y solicitar la preceptiva licencia urbanística de parcelación.

Tercero.- Que el Ayuntamiento de El Saucejo (en adelante, el Ayuntamiento), reconoce el derecho que asiste a los propietarios de las citadas fincas, a promover su transformación urbanística de los terrenos de su propiedad, al amparo de los artículos 8, 9 y 13 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y los artículos 5 y 50 de la Ley 7/2.002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (tras la redacción dada por la aprobación de la Ley 2/2012, de modificación de la citada Ley), y considera que la iniciativa beneficia intensamente a los intereses generales.

Cuarto.- Que el Ayuntamiento considera que, para la efectiva satisfacción de los intereses públicos y privados implicados, resulta conveniente formalizar convenio urbanístico de planeamiento y gestión, al amparo y en el marco del artículo 30 y 95 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En virtud de lo expuesto, las partes comparecientes acuerdan suscribir CONVENIO URBANÍSTICO, con arreglo y de conformidad con las siguientes estipulaciones:

PRIMERA.- El Ayuntamiento adquiere los siguientes compromisos:

1.- Incluir en la redacción del PGOU actualmente en tramitación los terrenos descritos en el exponendo 1 como suelo urbanizable ordenado de uso global industrial con inclusión de las previsiones y determinaciones necesarias y adecuadas para hacer viable la transformación urbanística de los terrenos propiedad de D^a. María Pérez Real, D^a Carmen Pérez Moreno, D^a María Pérez Moreno Pérez, D^a María de los Ángeles Pérez Moreno y D^a Juana Pérez Real, y D^a Juana Jesús Moreno Gallardo en calidad de usufructuaria, descritos en los antecedentes del presente Convenio, con el siguiente detalle:

A) Se delimitarán 4 unidades de ejecución con las superficies y localización que se indican en la documentación gráfica adjunta al presente convenio.

B) La Unidad de Ejecución D, contendrá todas las cesiones de zonas verdes y equipamientos del resto de las 3 unidades de ejecución anteriores, así como la cesión de suelo correspondiente al 10 % de aprovechamiento de dicho sector, por lo que las

unidades de ejecución A, B y C, estarán exentas de ninguna cesión adicional a favor del Ayuntamiento.

C) El coste de ejecución del vial estructurante que separa las unidades de ejecución A, B y C de la unidad de ejecución D será sufragado por el Ayuntamiento. Para compensar dichos gastos, los propietarios aceptan que en la delimitación de la unidad de ejecución D, se incluya una superficie de suelo adicional además de las cesiones obligatorias exigidas por la LOUA.

2.- Incluir en el PGOU el trazado del SGV-... según la localización señalada en el plano adjunto, entre las unidades de ejecución A, B y C y la unidad de ejecución D, así como una ordenación de sistemas locales y/o generales que conviene a la Corporación y que previamente se habrá consensuado con los propietarios de los terrenos afectados, comprometiéndose para ello, a proceder a la inclusión de la ordenación de dichos terrenos en el documento de aprobación inicial del PGOU.

El Ayuntamiento sufragará los gastos (incluido plusvalía), tasas e impuestos que se devengarán por la transmisión.

En ningún caso el compromiso adquirido por el Excmo. Ayuntamiento supondrá condicionar, limitar o constreñir de modo alguno las legítimas facultades de planeamiento que a esta Administración corresponden por virtud de la legislación urbanística y la propia del Régimen Local, ni su contenido discrecional, modulado por la consecución del interés general y público a que está subordinada toda actuación administrativa, todo ello de conformidad con la LOUA.

2.- Acometer, con la mayor agilidad posible, las actuaciones necesarias para la eficaz culminación incluyendo dichos suelos en la forma descrita en el documento de aprobación inicial del PGOU, y removiendo los posibles obstáculos que pudieran impedir o ralentizar la finalización de dicho procedimiento, dentro de las competencias municipales en dicha tramitación.

SEGUNDA.- La propiedad adquiere los siguientes compromisos:

1.- Ceder al Ayuntamiento de El Saucejo la superficie necesaria para la ejecución del Sistema General Viario SGV-..., en el ámbito del objeto del presente convenio y según la ubicación fijada en la documentación gráfica adjunta. Dicha cesión se entenderá como parte de la superficie de suelo de cesión obligatoria en concepto de Sistema General Viario.

2.- Ceder al Ayuntamiento de El Saucejo la superficie de la cesión de zonas verdes y equipamientos de carácter local y general en el ámbito del objeto del presente convenio y según la ubicación fijada en la documentación gráfica adjunta. Dicha cesión se entenderá como la superficie de suelo de cesión obligatoria en concepto Dotaciones Locales y de Sistemas Generales que le corresponde al sector.

3.- Ceder al Ayuntamiento de El Saucejo la superficie de suelo correspondiente al valor del coste de las obras de urbanización del Sistema General Viario SGV-... según la ubicación fijada en la documentación gráfica adjunta.

4.- La referida cesión de las citadas parcelas con una superficie total de 18.240 m², no conlleva la transmisión de los derechos de contenido urbanístico que, formando parte del derecho de propiedad corresponde a D^a. María Pérez Real, D^a Carmen Pérez Moreno, D^a María Pérez Moreno Pérez, D^a María de los Ángeles Pérez Moreno y D^a Juana Pérez Real como propietarios y D^a Juana Jesús Moreno Gallardo en calidad de usufructuaria de las citadas parcelas, y en especial, no comporta la transmisión del aprovechamiento urbanístico que les corresponde a dichos propietarios y usufructuarios. En consecuencia, seguirán siendo estos los que ostentarán los derechos de contenido urbanístico inherentes a la condición de propietarios de dichos terrenos, hasta la aprobación definitiva del PGOU y posterior firmeza administrativa de la aprobación del acto de segregación.

5.- Facultar al Ayuntamiento de El Saucejo para que disponga de dicho suelo y haga las gestiones y transformaciones que considere oportunas, desde la firma del presente convenio.

TERCERA.- La falta de culminación de la satisfacción de los intereses privados implicados en el presente Convenio tan sólo generará derecho a indemnización a favor de la propiedad, cuando tuviere su causa directa en el incumplimiento por parte del Ayuntamiento de los compromisos adquiridos. La propiedad no tendrá derecho a indemnización alguna cuando la final insatisfacción de sus intereses tuviera su causa en cualquier circunstancia ajena al cumplimiento diligente por parte del Ayuntamiento de El Saucejo de los compromisos adquiridos en el presente Convenio.

CUARTA.- El presente Convenio no producirá efectos hasta el momento de la culminación de la tramitación del procedimiento legalmente establecido, todo ello sin perjuicio de la fecha en que tenga lugar su firma.

QUINTA.- Plazo de Vigencia.- El plazo de vigencia del presente Convenio será de 10 años, contados a partir de la fecha de la publicación del acuerdo plenario de aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia, en los términos establecidos en el artículo 41.3 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SEXTA. DERECHO DE REVERSIÓN.- Si en un periodo superior a 10 años desde la firma de este convenio, no se hubiera procedido a la aprobación definitiva del PGOU y a la segregación de las 4 unidades de ejecución, los terrenos cedidos revertirán a los propietarios con todos los derechos inherentes y en su estado original, o bien, si los propietarios lo estiman conveniente, con lo edificado o construido sobre ellos a costa del Ayuntamiento que pasaría a ser titularidad de los propietarios de los terrenos. Quedando resuelto lo acordado en este convenio, sin que el Ayuntamiento tenga derecho alguno sobre los citados terrenos.

SÉPTIMA.- EFICACIA DEL CONVENIO.- Para la plena validez del presente convenio urbanístico, será preciso que el mismo, una vez suscrito por las partes, se someta a ratificación por el Pleno Corporativo del Excmo. Ayuntamiento de El Saucejo.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 30 y demás preceptos concordantes de la LOUA, será sometido a información pública por plazo de veinte días, en garantía del cumplimiento de los principios de transparencia y publicidad.

El acuerdo de aprobación definitiva del mismo, será publicado en el Boletín Oficial correspondiente, en los términos señalados en el artículo 41.3 de la LOUA.

OCTAVA. NATURALEZA JURÍDICA Y JURISDICCIÓN COMPETENTE.- Este convenio tiene, a todos los efectos, carácter jurídico-administrativo y se someterá a la legislación urbanística y demás normas de derecho público administrativo de carácter imperativo que resulten de aplicación en todo lo relativo al ejercicio de potestades públicas.

Las controversias que, en su caso, surjan entre las partes, cualquiera que sea su objeto, serán resueltas en el seno de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, una vez se haya agotado la vía administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes firman el presente convenio que se compone de cinco folios de papel común escritos por su anverso, y un ANEXO, en el lugar y fecha abajo indicados, y en cuatro ejemplares.

Y para que conste, y surta los efectos oportunos, en el marco de la Ley, se suscribe el presente documento en El Saucejo, a 03 de abril de 2018.

D^a. María Pérez Real

D^a Carmen Pérez Moreno

D^a Juana Pérez Real

D^a. Antonia María Capitán Martínez

