

**gerencia municipal de urbanismo**

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

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-10 . CARRETERA DE ALMENSILLA” DEL PGOU.

En Mairena del Aljarafe, a 12 de junio de 2024

REUNIDOS

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

DE OTRA PARTE: Dña. María Concepción Cobreros Vime, mayor de edad con DNI núm [REDACTED] y domicilio a estos efectos en Avda. de Blas Infante nº 6 (Edificio Urbis) 3ª planta en Sevilla.

COMPARECEN

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

Dña. María Concepción Cobreros Vime, en nombre y representación, como apoderada de la compañía mercantil ARUAL SIGLO 21, S.L. con C.I.F. B-91038.448 domiciliada en Sevilla, Avda. de Blas Infante nº 6 (Edificio Urbis) 3º planta en inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla al Tomo 3044, folio 81, hoja nº SE-40.058 inscripción 1ª.

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-10 “Carretera de Almensilla”, estableciendo como planeamiento de desarrollo un Estudio de Detalle y fijando como sistema de actuación el de compensación, programándolo para el primer cuatrienio.



C.I.F. B-910058-I . Calle Nueva, 21 . 41927 Mairena del Aljarafe . Sevilla .Tifnos. 955 768 707-08 .Fax 955 768 907 . gmu@mairenadelaljarafe.org



Código Seguro de Verificación

Normativa

Firmante

Url de verificación



gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

Segundo.- Que el planeamiento de desarrollo que se pretende ejecutar es el Estudio de Detalle de la AUSU-10 del PGOU aprobado por acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 21 de septiembre de 2023.

Tercero.- Que conforme establecen los artículos 102 y 103 de la Ley 7 /2021 de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, la iniciativa del establecimiento del sistema de Compensación corresponde las personas propietarias que representan más del 50% de la superficie de la AUSU-10 "Carretera de Almensilla" del PGOU de Mairena del Aljarafe, habiendo formalizado la correspondiente iniciativa ante la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe.

Cuarto.- Que, por imperativo legal, al Excmo. Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe le corresponde en la citada AUSU-10 "Carretera de Almensilla" del PGOU como cesión del 10 % del aprovechamiento medio de la unidad de ejecución, libre de cargas de urbanización, **677,40 UAS**; conforme al informe del Arquitecto Técnico de Planeamiento y Gestión Urbanística de la Gerencia Municipal de Urbanismo de fecha 8 de marzo de 2024.

Quinto.- Que, en el caso concreto de esta actuación de nueva urbanización, tal y como queda justificado en el informe técnico emitido "La cesión obligatoria y gratuita no es posible materializarla en la parcela por lo que corresponde la compensación económica de los aprovechamientos". Por ello, 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).

Sexto.- Por parte de la GMU, en cumplimiento de la legislación vigente, en el informe emitido por el Técnico Municipal, de fecha 8 de marzo de 2024, se señala que la tasación llega a un valor de aprovechamiento (Ua) urbanizada de 387,60 €/ua.

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



C.I.F. A-00058-I . Calle Nueva, 21 . 41927 Mairena del Aljarafe . Sevilla .Tifnos. 955 768 707-08 .Fax 955 768 907 . gmu@mairenadelaaljarafe.org



Código Seguro de Verificación

Normativa

Firmante

Url de verificación



gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

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 personas propietarias que representan más del 5% de la superficie de la unidad de ejecución de la AUSU-10 "Carretera de Almensilla" 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



C.I.F. A-100058-I . Calle Nueva, 21 . 41927 Mairena del Aljarafe . Sevilla .Tifnos. 955 768 707-08 .Fax 955 768 907 . gmu@mairenadelaljarafe.org



Código Seguro de Verificación

Normativa

Firmante

Url de verificación



gerencia municipal de urbanismo

AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

dado que existen razones que lo justifican, considera oportuno celebrar el presente convenio urbanístico y, con base en lo anteriormente expuesto, las partes reconociéndose capacidad legal para firmar el presente Convenio Urbanístico sobre la base de lo anteriormente expuesto,

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 las personas propietarias que representan más del 50% de la superficie de la AUSU-10 "Carretera de Almensilla" se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe en la cantidad de TRESCIENTOS MIL QUIENIENTOS SESENTA Y DOS EUROS Y TREINTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (300.562,38€); correspondiente al 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde a esta Administración y que deberá hacerse efectiva antes de la ratificación del Proyecto de Reparcelación de la AUSU-10 del Plan General de Ordenación Urbanística.

El pago íntegro de dicho importe por parte de los suscribientes del presente convenio urbanístico será condición esencial para la eficacia de la ratificación del Proyecto de Reparcelación de la AUSU-10 y, por ende, para la emisión de la certificación administrativa de firmeza del acuerdo en el cual se tiene que contemplar 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 las personas propietarias suscribientes fueran transmitidas a un tercero pasando a tener la condición de propietario único, ésta se compromete a garantizar que el nuevo titular se subrogue en los derechos y obligaciones que en el presente Convenio se establecen. Igualmente, se comprometen 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.



C.I.F. B-00058-I . Calle Nueva, 21 . 41927 Mairena del Aljarafe . Sevilla .Tifnos. 955 768 707-08 .Fax 955 768 907 . gmu@mairenadelaaljarafe.org



Código Seguro de Verificación	
Normativa	
Firmante	
Url de verificación	



gerencia municipal de urbanismo
AYUNTAMIENTO DE MAIRENA DEL ALJARAFE

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

EL ALCALDE-PRESIDENTE

ARUAL SIGLO 21, S.L

MARIA
CONCEPCION
COBREROS (R:
B91038448)

Firmado digitalmente por MARIA
CONCEPCION COBREROS (R: B91038448)
Nombre de reconocimiento (DN): 2.5.4.13=Ref:AEAT/
AEAT0396/PUESTO 1/58894/15032023095237,
serialNumber=IDCES:
givenName=MARIA CONCEPCION, sn=COBREROS
VIME, cn=MARIA CONCEPCION
COBREROS (R: B91038448), 2.5.4.97=VATES-
B91038448, o=ARUAL SIGLO 21, SL, c=ES
Fecha: 2024.06.12 12:03:44 +02'00'

Fdo. D. Antonio Conde Sánchez

Fdo Dña. María Concepción Cobrerros Vime



C.I.F. 100058-I . Calle Nueva, 21 . 41927 Mairena del Aljarafe . Sevilla .Tifnos. 955 768 707-08 .Fax 955 768 907 . gmu@mairenadelaljarafe.org



Código Seguro de Verificación	IV7XEUHJDUP62RFCUD64OUSE7Y	Fecha	12/06/2024 12:33:08
Normativa	Este documento incorpora firma electrónica reconocida de acuerdo a la ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza.		
Firmante	MARIA CONCEPCION COBREROS VIME		
Url de verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirma/code/IV7XEUHJDUP62RFCUD64OUSE7Y	Página	5/5

