



Convenio Urbanístico de sustitución económica del Aprovechamiento Urbanístico de la UA-12 de las N.N.S.S de San Juan de Aznalfarache.

De una parte, Fernando Zamora Ruiz, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, asistido por el Secretario de la Corporación, y de otra D.Miguel Ángel y D. Roberto Criado Holgado, en nombre y representación de la entidad JUAN MANUEL CRIADO S.L. CIF B-37051356, con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Campo del Pozo, nº 3 de Ciudad Rodrigo, C.P. 37500

Ambas partes, reconociéndose capacidad legal para este acto, formalizan el presente convenio urbanístico y exponen:

Primero. La revisión de las Normas Subsidiarias (N.N.S.S) de San Juan de Aznalfarache aprobadas definitivamente por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha 18 de julio de 1983 siendo publicado en el BOP de Sevilla .de 8 de septiembre de 1983. Por acuerdo de fecha 14 de noviembre de 1990 de la Comisión Provincial de Urbanismo a aprobó la modificación de las NNSS de la localidad por la que se incorpora Suelo no Urbanizable a Suelo Urbano mediante la creación de la Unidad de Actuación (UA) nº 12, siendo publicado en el BOP de Sevilla .de 2 de Febrero de 1991.

El Pleno del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache adoptó acuerdo de aprobación definitiva del Estudio de Detalle de la UA nº 12 con fecha 30/09/1994 (BOP de 15/05/1995), dicho estudio de detalle fue modificado por acuerdos plenarios de fecha 19/09/2001 (BOP de 26/10/2001) y de fecha 19/10/2011, procediendo en este último asimismo a la delimitación de la Unidad de Ejecución.

La Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía de las N.N.S.S de San Juan de Aznalfarache fue aprobada definitivamente en sesión del Pleno de la Corporación de fecha 23 de noviembre de 2011, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº 33, de 10 de febrero de 2012.

Segundo. De conformidad con dichos instrumentos, se establece para el ámbito el Uso Terciario, destinado a actividades comerciales.

El aprovechamiento máximo edificable, según determinaciones del planeamiento vigente, en el ámbito definido como Suelo Urbano No Consolidado, es de 2.730 m<sup>2</sup>.

La Ocupación máxima se establece en 2.799,06 m<sup>2</sup>, y la altura máxima se fija en dos plantas ó 9 metros. Bajo rasante, la superficie máxima ocupable permitida, destinada a aparcamientos es del 100% del ámbito, todo ello a desarrollar sobre una parcela neta máxima de uso Terciario de 3.690,73 m<sup>2</sup>.

Asimismo, se establecen por el planeamiento vigente, sendas franjas de protección de 8 y 3 metros, paralelas a la Autovía de Coria-Sevilla y a la carretera San Juan-Tomares respectivamente, que se establecen como Suelo no Urbanizable.

La Modificación de las NN. SS. Relativas a la Unidad de Ejecución UA-12 prevé la reserva de suelo para la localización de infraestructuras de carácter metropolitano, determinando la obtención del mismo por Expropiación.

“- Inclusión dentro del Sector, de terrenos de Sistemas Generales afectos a expropiación de la Red Arterial, que siendo necesaria por plazo legal su expropiación o recalificación, se introducen dentro del sector con el condicionante de que cualquier equipamiento, definido en las Ordenanzas del mismo, es de Cesión Obligatoria y Gratuita. En base a los apartados anteriores se ha realizado la siguiente propuesta, a estudiar y en su caso a tramitar si esta corporación con su mejor criterio lo ve conveniente.”

La Modificación de las NN. SS. Relativa a la Unidad de Ejecución UA-12, sin embargo, no prevé reservas de suelo para dotaciones locales de uso y dominio público correspondiendo al Ayuntamiento de 369,07 m<sup>2</sup> de suelo (10% del aprovechamiento medio del sector aplicado sobre la superficie bruta de las parcelas).

Tercero. Dado el interés de la propiedad en orden a llevar a cabo la cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento (369,07 m<sup>2</sup>s) a través del pago de cantidad sustitutoria en metálico conforme a lo previsto en el artículo 30.2.2<sup>a</sup> de la LOUA, los promotores han propuesto, y el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache ha aceptado (informe emitido por los Servicios Técnicos Municipales) la posible monetarización de dicho aprovechamiento.

Es por ello que, coincidiendo la voluntad de ambas partes, formalizan el presente Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión, de acuerdo con las siguientes Estipulaciones

1<sup>a</sup>) El presente Convenio Urbanístico tiene por objeto la sustitución del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache en la Unidad de Ejecución U.A.12 de Suelo Urbano No Consolidado de las Normas Subsidiarias de esta localidad por su equivalente económico.

2<sup>a</sup>) Como consecuencia del cumplimiento del deber legal de cesión del 10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución 12 de las NNSS de San Juan de Aznalfarache, corresponde al Ayuntamiento 369,07 m<sup>2</sup> de suelo.

3<sup>a</sup>) De la valoración solicitada por los promotores y propuesta por la Oficina Técnica Municipal, resulta una monetarización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache equivalente a 50.330,24 €(cincuenta mil trescientos treinta euros con veinticuatro céntimos), teniendo en cuenta un valor de repercusión de 136,37 €/m<sup>2</sup> (369,07 m<sup>2</sup> x 136,37 €/m<sup>2</sup> = 50.330,24 €).

4ª) Los promotores procederán al pago de la cantidad de 50.330,24 € equivalente a la monetarización del aprovechamiento urbanístico del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache a la firma del Convenio.

5ª) El Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache se obliga a respetar lo dispuesto en los arts. 30.2.2ª, y 95.2.1ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en cuanto a destino y transmisión del patrimonio público del suelo.

6ª) La validez y vinculación del presente Convenio queda supeditada a su firma por las partes intervinientes, previa exposición pública y aprobación por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache

7ª) Una vez suscrito el presente Convenio, se publicará el correspondiente anuncio en el «Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla», procediéndose con anterioridad a dicha publicación a la inscripción del mismo en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

8ª) Los gastos de publicación de los anuncios relativos al presente convenio serán abonados por los promotores de la UE-12, y el resto de gastos e impuestos que se originen como consecuencia de este convenio, serán abonados por cada parte según Ley.

9ª) Vigencia del Convenio: El presente Convenio entrará en vigor a partir tras la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del anuncio relativo a su firma.

Desde su entrada en vigor tendrá una duración de dos años, prorrogable por un único plazo no superior a seis meses, pudiendo solicitarse la prórroga en los tres últimos meses del plazo inicial de vigencia. Si pasado el plazo inicial de dos años o dos años y seis meses, en caso de haberse solicitado la prórroga, no se hubiese aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación el presente convenio quedará sin vigencia. No obstante, este hecho no impedirá que la propiedad pueda solicitar al Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache la firma de un nuevo Convenio Urbanístico de Monetarización del Aprovechamiento Urbanístico de la UA-12, con la consiguiente actualización del informe de valoración.

10ª) Cláusula de conformidad: y para que así conste y en prueba de conformidad firman el presente convenio por duplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicados.

En San Juan de Aznalfarache, a 10 de julio de 2018