

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA LA MODIFICACIÓN DE PLANEAMIENTO GENERAL Y OBTENCIÓN DE SUELOS MEDIANTE PERMUTA

En San Juan de Aznalfarache, a __ de ____ de 20__.

REUNIDOS

De una parte, D. FERNANDO ZAMORA RUIZ, mayor de edad, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, con DNI 52260592S y asistido por la Sra. Secretaria General de la Corporación, D^a. Myriam Cornejo Garcia.

De otra, D. MANUEL MARIN VAZQUEZ, mayor de edad, vecino de Bormujos (Sevilla), con domicilio en Calle Mimosas nº57, Zaudin Residencial, con DNI 28.543.666-E y D^a VIRGINIA SÁNCHEZ MARCELO, mayor de edad, vecina de Aznalcázar (Sevilla), con domicilio en Carretera Aznalcázar-Sevilla, km 0,2 Urbanización El Edén s/n, con DNI 44.607.152-D.

INTERVIENEN

D. FERNANDO ZAMORA RUIZ, de conformidad con lo previsto por el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE.

D. MANUEL MARIN VAZQUEZ y D^a VIRGINIA SÁNCHEZ MARCELO, actúan en el ejercicio de sus cargos de administradores mancomunados por plazo indefinido de "VIVEROS AZNALJARAFE PROYECTOS DE JARDINERIA, S.L.", nombrados al efecto por plazo indefinido en la escritura de nombramiento de administradores mancomunados otorgada ante el Notario de Mairena del Aljarafe, D. Luis Barriga Fernández, el día 9 de julio de 2015, número 2150 de su protocolo.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal y de obrar suficiente para este acto, formalizan el presente CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN y, a tales efectos,

EXPONEN

I.- VIVEROS AZNALJARAFE PROYECTOS DE JARDINERIA, S.L. ostenta el pleno dominio de la finca que se describe a continuación, y que denominaremos "VILLA CHABOYA":

Finca registral nº 8241, inscrita al Tomo 2231, libro 348, folio 118, del Registro de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache. IDUFIR: 41026000509883. Superficie: tiene una superficie, según descripción registral, de setenta y seis áreas y cincuenta y cinco centiáreas.

Se adjunta como ANEXO I, nota simple registral de la finca.

Asimismo, se adjunta como ANEXO II, consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble, con el nº de referencia catastral 3400003QB6430S0001SB.

II.- El Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE ostenta el pleno dominio de la finca por título de permuta que se describe a continuación y que denominaremos parcela municipal:

Finca registral nº 257, inscrita al Tomo 416, libro 25, folio 67, del Registro de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache. IDUFIR: 41026000071687. Superficie: tiene una superficie, según descripción registral, de 6.498.70 metros cuadrados. Se adjunta como ANEXO III, nota simple registral de la finca.

La finca aparece en el catastro con nº de referencia catastral 3400002QB6430S0001EB. Se adjunta como ANEXO IV, consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble. Tiene una superficie, según Catastro, de 9.383 metros cuadrados.

III.- El Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE suscribió el 14 de diciembre de 1990 una suerte de convenio de cesión de una suerte de tierra con una cabida de 11.900 m² situada aproximadamente entre la urbanización "Guadalajara" y las instalaciones conocidas como "Regina Mundi", en el término municipal de esta ciudad, y que coincide con los terrenos descritos en el exponendo anterior como "PARCELA MUNICIPAL"; convenio suscrito con la entidad "VIVEROS AZNALJARAFE, S.L.", siendo sus representantes D. Manuel Marín Vázquez y D. Manuel Sánchez Gómez, la cual debía destinar los terrenos al montaje y desarrollo de un vivero de plantas y derivados, realizando por su cuenta las obras necesarias para su instalación, estableciéndose un canon determinado en especies (realización de trabajos para el Ayuntamiento). Convenio para el que se fijaba una duración de 25 años con posibilidad de prórrogas.

Por Acuerdo de Pleno de 21 de diciembre de 2010, se acordó la prórroga del citado convenio, el cual fue modificado estableciéndose como fecha de finalización de su vigencia el año 2020, con posibilidad de nueva prórroga expresa, y modificando igualmente la contraprestación fijada por canon en especies.

Por Acuerdo de Pleno de fecha 27 de noviembre de 2019, y en aplicación de la disposición adicional octava de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se declara extinguido el convenio suscrito en fecha 14 de diciembre de 1990, prorrogado el 21 de diciembre de 2010, iniciándose procedimiento de desahucio administrativo con audiencia

al interesado. Actualmente en periodo de alegaciones. No obstante el citado procedimiento derivado de

IV.- El Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE, de acuerdo con las competencias municipales definidas de acuerdo con el marco constitucional en los artículos 25.2.a) y m) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, y el artículo 9.11 y 17 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, ambas sobre protección del Patrimonio Histórico y promoción de la Cultura, lleva muchos años interesado en el estado de conservación y el destino futuro de la edificación denominada "VILLA CHABOYA", por su doble condición de edificación catalogada y atribuida al insigne arquitecto regionalista D. Aníbal González, así como lugar emblemático de residencia de la personalidad histórica D. Otto Engelhardt, quien fue defensor de las libertades en España y su país de origen, Alemania, así como cónsul honorario de Alemania en Sevilla e ilustre antifascista, y resultase fusilado en septiembre de 1936 por las tropas al mando del General Queipo de Llano, a petición del mismo Adolf Hitler; resultando ser la edificación no sólo un lugar emblemático de indudable valor arquitectónico, sino un lugar de recuerdo para la Memoria Histórica. Interés éste del Ayuntamiento en la conservación y destino del inmueble que ha sido manifestado en numerosas ocasiones, llegando a autorizar el Pleno a facultar a la Alcaldía para realizar gestiones orientadas a la futura adquisición del inmueble con vistas a convertirlo en un centro de interpretación de la Memoria. Circunstancia en la que han coincidido numerosos grupos políticos de este Ayuntamiento, así como diversas Asociaciones del municipio.

La vivienda se encuentra catalogada en el planeamiento general municipal como un elemento de "valor notable" (Elemento nº 41 "c\ Cerro Alegre. Vivienda unifamiliar"). Y el interés descrito en el párrafo anterior constituye la realización del interés general, de acuerdo con lo establecido por el artículo 1 de la Ley 2/2017, de 28 de marzo, de Memoria Histórica y Democrática de Andalucía, que establece como uno de los deberes de la Administración *"la salvaguarda, conocimiento y difusión de la historia de la lucha del pueblo andaluz por sus derechos y libertades, con la finalidad de garantizar el derecho de la ciudadanía andaluza a conocer la verdad de los hechos acaecidos, así como la protección, conservación y difusión de la Memoria Democrática como legado cultural de Andalucía, en el período que abarca la Segunda República, la Guerra Civil, la Dictadura franquista y la transición a la democracia hasta la entrada en vigor del primer Estatuto de Autonomía para Andalucía"*. Fijándose en sus artículos 23 y siguientes un procedimiento para la inscripción de "Lugares de Memoria Democrática de Andalucía", en el Inventario autonómico correspondiente, al efecto de atribuirle el régimen de protección adecuado a su finalidad.

V.- El Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE procedió el pasado 6 de noviembre de 2019 a la contratación de los servicios de Arquitecto Superior en la persona de D. Fernando Vázquez Marín, con el objeto de redactar una revisión puntual del planeamiento general municipal destinado a la reordenación de los espacios libres y equipamientos públicos de gran parte del núcleo principal del municipio, principalmente alrededor del cerro que constituye la denominada "Barriada del Monumento"; siendo que la intención de este Ayuntamiento para dicha revisión incluye la calificación de Equipamiento de los terrenos donde se sitúa la denominada "VILLA CHABOYA", con vistas a su futura adquisición; y que igualmente se preveía el desplazamiento parcial de la condición de equipamiento espacio libre de los terrenos actualmente ocupados por el Vivero a otros espacios más plurales en la permeabilidad de zonas residenciales, calificando los mismos de suelos terciarios con una baja densidad.

El documento correspondiente a dicho instrumento de planeamiento ha sido ya entregado por el contratista al Ayuntamiento, que ha comenzado el procedimiento de su tramitación ordenando su remisión como borrador a la Delegación territorial de la Consejería de Medio Ambiente en Sevilla, a los efectos de iniciar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica, requisito necesario establecido por la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

VI.- Actualmente, en el Plan General de Ordenación Urbana vigente de San Juan de Aznalfarache, a los terrenos descritos anteriormente le resultan de aplicación las siguientes determinaciones:

"VILLA CHABOYA":

Suelo propiedad actualmente de la entidad VIVEROS AZNALJARAFE PROYECTOS DE JARDINERIA, S.L.:

Sistema General de Espacios Libres:	286 m2	Suelo Urbano Consolidado
Sistema Local Viario:	31 m2	Suelo Urbano Consolidado
Espacio Protección de Cornisa:	7.496 m2	Suelo No Urbanizable

"PARCELA DEL VIVERO":

Suelo propiedad actualmente del AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE AZNALJARAFE:

Sistema General de Espacios Libres:	8.024 m2	Suelo Urbano Consolidado
Sistema Local Viario:	896 m2	Suelo Urbano Consolidado
Espacio Protección de Cornisa:	463 m2	Suelo No Urbanizable

Se ha comprobado por Informe de los Servicios Técnicos Municipales, que las superficies destinadas a sistema local viario y sistema general de espacios libres de la parcela descrita en el exponendo I del convenio, no se corresponden con suelos de cesión obligatoria y gratuita a la Administración urbanística actuante, siendo equipamientos y dotaciones asistemáticas no obtenidos por el Ayuntamiento.

VII.- En consecuencia con lo anterior, se produce una coincidencia entre el interés general a que responde la actividad municipal, y el interés de los particulares “VIVEROS AZNALJARAFE S.L.”, de modo que las partes firmantes del presente convenio, en los términos descritos en estos antecedentes, acuerdan la concertación de un convenio urbanístico de planeamiento y gestión, que partiendo de la tramitación del procedimiento de modificación puntual del PGOU para la reordenación de los espacios libres del entorno del Castillo de San Juan Bajo que ha encargado el Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE, adapte dicho documento a la inclusión de las determinaciones necesarias para definir como forma de obtención de los terrenos destinados a equipamientos y dotaciones de la denominada “VILLA CHABOYA” en los términos que se dirán, a través del procedimiento de transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de permuta, conforme a lo previsto por el artículo 139.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

VIII.- El instrumento de planeamiento formulado conforme a lo descrito en el exponendo V de este convenio, establece las siguientes determinaciones urbanísticas principales a las parcelas descritas en los exponendos I y II:

Para “VILLA CHABOYA”:

Sistema General de Espacios Libres:	4.008,36 m2	Suelo Urbano Consolidado
Protección de taludes:	3.774,82 m2	Suelo Urbano Consolidado
Sistema Local Viario:	29,53 m2	Suelo Urbano Consolidado

Para la “PARCELA DEL VIVERO”:

Terciario, edificabilidad 0,5 m2s/m2t:	7.210,88 m2	Suelo Urbano Consolidado
Sistema Local Viario:	727,48 m2	Suelo Urbano Consolidado
Sistema General de Espacios Libres:	429,66 m2	Suelo Urbano Consolidado
Protección de taludes:	1.015,10 m2	Suelo Urbano Consolidado

Para la ejecución de la transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de permuta que aquí se prevé, será necesario previamente que una vez aprobada definitivamente la Innovación de planeamiento general a que se refiere el exponendo V de este convenio, se proceda a la segregación de las parcelas descritas en los exponendos I y II, del siguiente modo:

1º) "VILLA CHABOYA": Se segregará en tres fincas:

- A) Una primera con 4.008,36 m² destinada a Sistema General de Espacios Libres.
- B) Una segunda finca con 3.774,82 m², donde se encuentra la edificación catalogada como "*Elemento nº 41, c\ Cerro Alegre. Vivienda unifamiliar*". Destinada a Protección de Taludes Monumento y Cornisa Aljarafe.
- C) Una tercera finca de 29,53 m² destinada a Sistema Local Viario.

Las tres fincas, una vez aprobado definitivamente el instrumento de planeamiento, serán obtenidas por el Ayuntamiento a través del procedimiento de transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de permuta.

2º) "PARCELA DEL VIVERO". Se segregará en cuatro fincas:

- A) Una primera con 7.210,88 m² destinada a Uso Comercial.
- B) Una segunda finca con 727,48 m². Destinada a Sistema Local Viario.
- C) Una tercera finca de 429,66 m² destinada a Sistema General de Espacios Libres.
- D) Una cuarta finca con 1.015,10 m², destinada a Protección de Taludes Monumento y Cornisa Aljarafe.

De estas tres fincas, sólo la descrita como A) será objeto de permuta para el pago de las parcelas descritas en el ordinal 1º) anterior, que serán obtenidas a través del procedimiento de transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de permuta

De conformidad con lo cual, convienen las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto y ámbito.

El presente convenio tiene por objeto la colaboración entre las partes suscribientes con la finalidad de procurar y asegurar la adecuada inserción en la trama urbana de los terrenos descritos en la parte expositiva, la fijación de las determinaciones necesarias para que dichos suelos adquieran urbanísticamente los destinos obligados que las hacen útiles para los fines descritos en este convenio, de acuerdo con el interés general que debe presidir toda actuación de planeamiento; así como el compromiso de las partes de adoptar medidas para favorecer la gestión urbanística necesaria para que el Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE pueda obtener los terrenos actualmente propiedad de VIVEROS AZNALJARAFE PROYECTOS DE JARDINERIA, S.L., que hemos denominado "VILLA CHABOYA" en los términos que se describen en este convenio.

Considerando que los parámetros y determinaciones principales de la Innovación de Planeamiento mencionada en el Expositivo V, que ha comenzado su tramitación con carácter previo a la suscripción del presente convenio, coadyuvan a la consecución de los fines perseguidos por ambas partes.

El ámbito del presente convenio de planeamiento y gestión, alcanza, pues, a los suelos pertenecientes a las fincas descritas en los exponendos I y II en el término municipal de San Juan de Aznalfarache, en la forma descrita en el exponendo VIII.

SEGUNDA.- Compromisos del Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE.

El Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE se compromete formular, impulsar y a tramitar el expediente de Innovación del planeamiento, en el ámbito de sus competencias, a que se hace referencia en los exponendos V y VIII de este convenio. Para alcanzar las condiciones necesarias que hagan, una vez aprobado definitivamente, la obtención por el Ayuntamiento del suelo destinado a equipamiento y dotaciones descrito en el exponendo VIII.1º), mediante transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de permuta con "VIVEROS AZNALJARAFE S.L.", el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, incluirá en el mismo la clasificación y calificación de las fincas descritas en los exponendos I y II de este convenio, que dará como resultado las siguientes determinaciones:

Las determinaciones principales de la Innovación son las siguientes:

Para "VILLA CHABOYA":

Sistema General de Espacios Libres:	4.008,36 m2	Suelo Urbano Consolidado
Protección de taludes:	3.774,82 m2	Suelo Urbano Consolidado
Sistema Local Viario:	29,53 m2	Suelo Urbano Consolidado

Para la "PARCELA DEL VIVERO":

Terciario, edificabilidad 0,5 m2s/m2t:	7.210,88 m2	Suelo Urbano Consolidado
Sistema Local Viario:	727,48 m2	Suelo Urbano Consolidado
Sistema General de Espacios Libres:	429,66 m2	Suelo Urbano Consolidado
Protección de taludes:	1.015,10 m2	Suelo Urbano Consolidado

TERCERA.- Compromisos de VIVEROS AZNALJARAFE PROYECTOS DE JARDINERIA, S.L.

La obtención de los suelos destinados a Sistema General de Espacios Libres, Sistema General Dotacional y Sistema Local Viario descritos en el exponendo VIII.1º), de acuerdo con lo previsto en la Innovación de planeamiento general a tramitar, se obtendrá mediante transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de permuta, de acuerdo con el expediente administrativo que se tramite, y lo que se establece en esta estipulación.

La entidad VIVEROS AZNALJARAFE PROYECTOS DE JARDINERIA, S.L. se compromete a transmitir al Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE las fincas de su propiedad descritas en el exponendo VIII.1º) de este convenio, procedentes de la segregación de la parcela descrita en el exponendo I ("VILLA CHABOYA"), una vez que el instrumento de modificación de planeamiento general que se describe en el exponendo V y VI, con las determinaciones adquiridas conforme a los compromisos asumidos por el Excmo. Ayuntamiento a virtud de la estipulación anterior, haya adquirido su aprobación definitiva.

La transmisión se realizará por el procedimiento de permuta con la parcela propiedad del Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE descrita en el exponendo VIII.2º).A), procedente de la segregación de la parcela descrita en el exponendo II de este convenio, siempre que en el instrumento de planeamiento general citado haya adquirido la parcela las determinaciones urbanísticas que se describen para la misma en la estipulación anterior, y referido únicamente a los 7.210,88 m2 de suelo calificado urbanísticamente como terciario.

Todo ello sin perjuicio de lo que resulte de la previa aprobación definitiva de la Innovación del planeamiento actualmente en tramitación.

De producirse esta circunstancia, se procederá a la tramitación del oportuno expediente de transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de permuta, la cual se elevará a público ante Notario dentro del plazo máximo de los tres meses siguientes a la aprobación definitiva de la Innovación del planeamiento general a que se hace referencia en la Estipulación Segunda, para la afectación de los suelos al uso previsto en el planeamiento.

Con expresa advertencia que, si el instrumento de planeamiento no pudiera resultar aprobado, los parámetros del instrumento de planeamiento finalmente no alcanzasen las

determinaciones aquí establecidas, o no resultara legalmente posible realizar la permuta, ninguna de las partes podrá solicitar indemnización a la contraparte por ningún concepto.

CUARTA.- Valoración de la permuta y eventual diferencias de adjudicación.

La permuta de terrenos descrita en la estipulación anterior, comportará para los parámetros previstos en la estipulación segunda, de conformidad con lo previsto por el artículo 30.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y de acuerdo al Informe técnico Municipal emitido por el Arquitecto Superior Municipal, D. Miguel Ángel Martín Salinas de fecha 7 de julio de 2020, que se adjunta al presente convenio como Anexo VI, una diferencia de valor entre las parcelas permutadas de 65.740,73 € lo que supone un 23,91 % sobre la parcela de mayor valor., siendo mayor el de la parcela actualmente propiedad del Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE (“PARCELA DEL VIVERO”), que no obstante no excede del porcentaje máximo previsto en el artículo 24 de la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

Dicha cantidad, o la que resulte del oportuno expediente de transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de permuta que se tramite si es distinta, habrá de ser satisfecha íntegramente por VIVEROS AZNALJARAFE PROYECTOS DE JARDINERIA, S.L. al Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE con ocasión del otorgamiento de escritura pública de permuta en los términos descritos por la estipulación tercera.

En el caso de que las determinaciones finalmente alcanzadas por el instrumento de planeamiento que se describe en el exponendo VI del convenio, a cuya tramitación se compromete el Ayuntamiento conforme a lo previsto en la estipulación segunda, no alcanzara las determinaciones descritas en la misma, las partes podrán desistir del resto de compromisos de este convenio mediante la oportuna comunicación fehaciente a la otra parte.

QUINTA.- Vigencia del convenio.

A los efectos del cumplimiento de los compromisos expresados en este convenio, se determina un plazo máximo de CUATRO AÑOS desde la firma y aprobación del mismo para el cumplimiento de los compromisos principales de este convenio, la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de San Juan de Aznalfarache a que se refiere en la estipulación segunda, y la ejecución de la transferencia de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de permuta a que se refiere la estipulación tercera.

SEXTA.- Asistencia técnica.

El Excmo. Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE se compromete a contratar y a sufragar a su costa los gastos correspondientes a la asistencia técnica para la redacción de la documentación urbanística y medioambiental necesaria que permita la clasificación de los terrenos objeto de la Innovación referida en la cláusula segunda del presente convenio

SÉPTIMA.- Afección y subrogación.

La enajenación de los terrenos objeto del presente convenio, con carácter previo y posterior a la permuta que en el mismo se acuerda, no modificará la situación de su titular en los compromisos asumidos en el mismo, por ser considerados inherentes a los terrenos y con naturaleza real; el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, quien se compromete de forma expresa a consignar en cualesquiera actos de enajenación de los mismos, los compromisos asumidos.

Este compromiso de comunicar los compromisos dimanantes del presente convenio a los futuros adjudicatarios, se configura como un compromiso esencial del presente convenio..

La presente nota de afección real de los terrenos conforme a lo previsto en esta estipulación se anotará en el Registro de la Propiedad en la finca descrita en el exponendo I de este convenio, hasta la efectiva elevación a público de la escritura de permuta en que se acordará la cancelación de la misma.

Todos los gastos de anotación de la carga en el Registro de la Propiedad descritos por esta estipulación, habrá de ser sufragados por VIVEROS AZNALJARAFE PROYECTOS DE JARDINERIA, S.L.

OCTAVA.- Jurisdicción.

El presente convenio tiene naturaleza jurídica administrativa, y, en consecuencia, cualquier incidencia que se suscite entre las partes en su ejecución será resuelta ante el órgano competente de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad se firma el presente documento, por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha arriba indicada.

Fdo.- D. Fernando Zamora Ruiz

Fdo. Sra. Secretaria General de la Corporación.

Fdo.- D. Manuel Marin Vazquez

Fdo.- Virginia Sanchez Marcelo