



SAN JUAN DE AZNALFARACHE

Admitido a trámite mediante Resolución de esta Alcaldía nº 497/2019, de fecha 28/03/2019 el Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión que se inserta a continuación, suscrito entre Hacienda la Cartuja, S.L.U. y Pontegran, S.L., y atendiendo a lo establecido en el artículo 25 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 una vez introducidas las modificaciones que se han considerado oportunas, se somete el mismo al trámite de información pública, por plazo de veinte días desde su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia. Asimismo se publicará en el tablón de anuncios electrónico del municipio y en el portal de transparencia del ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache.

“CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN PARA LA CESIÓN ANTICIPADA VOLUNTARIA DE SUELO DESTINADO A VIALES Y SU URBANIZACION EN EL PLAN DE ORDENACIÓN INTERMUNICIPAL DE VIARIO DE CONEXIÓN ENTRE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE Y TOMARES

ENTRE:

AYUNTAMIENTO DE SAN JUAN DE AZNALFARACHE

AYUNTAMIENTO DE TOMARES.

Y

HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U.

PONTEGRAN, S.L.

En San Juan de Aznalfarache, a __ de febrero de 2020.

REUNIDOS

De una parte, **D. FERNANDO ZAMORA RUIZ**, mayor de edad, vecino de San Juan de Aznalfarache, con domicilio en Plaza de la Mujer Trabajadora, s/n CP-41.920, con DNI _____ asistido por el Secretario de la Corporación, D. _____

De una parte, **D. JOSÉ LUÍS SANZ RUIZ**, mayor de edad, vecino de Tomares, con domicilio en calle de la Fuente nº10, CP-41.940, con DNI _____, asistido por el Secretario de la Corporación, D. _____

De otra, **D. FRANCISCO PUMAR LÓPEZ**, mayor de edad, vecino de Sevilla, con domicilio en calle Ángel Gelán nº2, CP-41.013, con DNI 27.315.488-K.

De otra, **D. ALEJANDRO RUIZ-CABELLO SANTOS**, mayor de edad, vecino de Granada, con domicilio en calle Acera del Casino nº 9, CP-18.009, con DNI 24.276.948-B.

INTERVIENEN

Código Seguro De Verificación:	wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	10/02/2020 16:52:43	
Observaciones		Página	1/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==			

D. FERNANDO ZAMORA RUIZ, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de SAN JUAN DE AZNALFARACHE, y en el ejercicio de las competencias que le atribuye el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

D. (Secretario de la Corporación)

D. JOSÉ LUÍS SANZ RUIZ, en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de TOMARES, y en el ejercicio de las competencias que le atribuye la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

D. (Secretario de la Corporación)

De otra, **D. FRANCISCO PUMAR LÓPEZ**, como persona física representante de la sociedad INMOBILIARIA DEL SUR, S.A., domiciliada en Sevilla, calle Ángel Gelán nº2, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al folio 47, tomo 598, libro 384-3ª, hoja SE-813, con CIF A-41.002.205 que, a su vez, interviene, como Administradora Única, en nombre y representación de la sociedad denominada HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U., de nacionalidad española y mismo domicilio, con CIF B-91.132.415, cargo para el que fue nombrada, por tiempo indefinido, en virtud de acuerdo adoptado por la Junta General de socios celebrada el día 4 de agosto de 2016, elevado a público en escritura autorizada por la notaría de Sevilla, doña Montserrat Álvarez Sánchez, el día 13 de septiembre de 2016, con número 674 de su protocolo, que causó la inscripción 45 en la hoja registral de la sociedad, de la que igualmente resulta la designación del compareciente como persona física representante.

De otra, **D. ALEJANDRO RUIZ-CABELLO SANTOS**, con DNI 24.276.948-B y domicilio a estos efectos en Calle Acera del Casino nº 9, de Granada, C.P. 18009, quién actúa en nombre y representación de PONTEGRAN, S.L., con CIF B-36.210.375 y domicilio social Paseo de la Castellana, nº 177, de Madrid, C.P. 28046, en calidad de Apoderado de la misma en virtud de escritura pública de poder otorgada el día 8 de junio de 2017 ante el Notario de Granada don Juan Antonio López Frías, protocolo nº 839.

Las partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para este acto, formalizan el presente convenio urbanístico y, a tales efectos,

EX P O N E N

I.- HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U. ostenta el pleno dominio de la finca que se describe a continuación:

Finca registral nº 8.376, inscrita al Tomo 1081, libro 135, folio 131, del Registro de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache

IDUFIR: 41026000510797

Superficie: tiene una superficie, según descripción registral, de ocho hectáreas, veintidós áreas y ochenta y una centiáreas y veintinueve decímetros cuadrados. Se adjunta como **ANEXO I**, nota simple registral de la finca.

No obstante lo anterior, la superficie real según medición, es de 45.442,97 metros cuadrados, siendo la parcela discontinua. La diferencia respecto de la superficie registral, proviene de la falta de inscripción de dos expropiaciones previas. Se adjunta como **ANEXO II**, plano de situación de los terrenos de dicha finca registral.


Referencia catastral: la finca no se encuentra coordinada con el catastro.

II.- PONTREGRAN, S.L. ostenta el pleno dominio de la finca que se describe a continuación:

Finca registral nº 8.838, inscrita al Tomo 1.212, libro 151, folio 6, del Registro de la Propiedad de San Juan de Aznalfarache

IDUFIR: 41026000134979

Código Seguro De Verificación:	wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	10/02/2020 16:52:43
Observaciones		Página	2/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==		



Superficie: tiene una superficie, según descripción registral, de 64.969,45 metros cuadrados. Se adjunta como **ANEXO III**, nota simple registral de la finca.

Se adjunta como **ANEXO IV**, plano de situación de dicha finca.

Referencia catastral: la finca no se encuentra coordinada con el catastro.

III.- El Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y el Ayuntamiento de Tomares, han promovido conjuntamente el **Plan de Ordenación Intermunicipal de Viario de Conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares (en adelante POI)**, encontrándose actualmente dicho instrumento de planeamiento aprobado definitivamente por Acuerdo de la Comisión Territorial de la Delegación de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, adoptado en la sesión celebrada el 8 de abril de 2019.

El objeto del POI, entre los municipios de San Juan de Aznalfarache y Tomares, es solucionar su conexión consolidando el principal eje de comunicación entre ambos, compuesto por la calle Isadora Duncan y la calle de Castilla, que se salva a través del viaducto sobre la autovía autonómica A-8057.

La Calle Isadora Duncan es un viario de aproximadamente cuatrocientos metros de longitud que une a la glorieta Fernando Quiñones, situada en Tomares, con la rotonda localizada en San Juan de Aznalfarache en la que desembocan la calle Castilla, que constituye la prolongación natural de la Calle Isadora Duncan en el Término de San Juan de Aznalfarache.

El P.O.I. afecta a un área en su ámbito de **13.100,24 m2**, que incluye a la totalidad de la Calle Isadora Duncan así como a las glorietas ubicadas en los extremos y se reparte entre los municipios de Tomares y San Juan de Aznalfarache. El área septentrional del ámbito, **5.095,10 m2**, está ubicada en Tomares mientras que el área sur, **8.005,14 m2**, en San Juan de Aznalfarache.

Todos los terrenos pertenecientes al ámbito del POI quedan calificados como viario, la actuación se declara de utilidad pública. **Y el sistema de gestión que determina el POI para la obtención de cada uno de los terrenos privados es el siguiente:**

- **Expropiación.** Conforme al artículo 139.1.b de la LOUA.
- **Cesión,** por inclusión en unidad de ejecución conforme al art. 139.1.a de la LOUA.


IV.- El ámbito del POI, conforme a lo previsto en el propio documento, conforma un ámbito de gestión y ejecución conjunta entre los Ayuntamientos de SAN JUAN DE AZNALFARACHE y TOMARES.

V.- Simultáneamente, todos los terrenos incluidos en el ámbito del POI y en el término municipal de San Juan de Aznalfarache, se encuentran bien incluidos o bien adscritos como carga externa, en cuanto a su obtención y ejecución, a los propietarios del Sector 2 Vistahermosa, conforme al art. 139.1.a de la LOUA, y según se contempla en la propuesta Aprobada Provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de mayo de 2019, de Innovación con carácter de Modificación Puntual con ordenación pormenorizada del planeamiento general urbanístico de San Juan de Aznalfarache, Ámbito 2ª fase del Sector 2 Vistahermosa (en adelante Innovación del Sector 2 de San Juan de Aznalfarache), por lo que el presente convenio tiene el objetivo de anticipar los mecanismos previstos de obtención de los terrenos que conforman el vial de conexión entre Tomares y San Juan de Aznalfarache, asumiendo los propietarios de los mismos, la obligación de ceder anticipadamente los mismos, sirviendo simultáneamente de acuerdo de pago de justiprecio por los sistemas de obtención previstos en los dos instrumentos de planeamiento referidos.

VI.- En cuanto POI, su ámbito se extiende sobre una parte de las fincas descritas en los expositivos I y II, por lo que, dado el destino como viario público, al que quedarán afectos los terrenos ordenados por dicho plan, se han previsto como sistemas de gestión para la obtención de dichos terrenos, los siguientes:

En concreto, la superficie a obtener perteneciente a sendas sociedades, grafiada en el **ANEXO V** es la siguiente:

Código Seguro De Verificación:	wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	10/02/2020 16:52:43
Observaciones		Página	3/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==		



I) **De la finca descrita en el expositivo I, propiedad de Hacienda la Cartuja S.L.U. la superficie de 2.431,29 metros cuadrados.**

La anterior superficie cuenta una vez aprobado el POI, con dos clasificaciones urbanísticas diferentes, como queda determinado en el plano O01 de ordenación del POI:

i) **1.920,97 metros cuadrados (superficie A), quedan clasificados como Suelo Urbano No Consolidado,** siendo las determinaciones del POI para estos terrenos, con respecto a su obtención y ejecución de las obras de urbanización las siguientes:

Obtención: esta superficie se encuentra prevista su obtención por expropiación conforme al artículo 139.1.b de la LOUA, según se desprende de las previsiones del propio POI. No obstante, conforme Innovación del Sector 2 de San Juan de Aznalfarache, *el tramo de vial de conexión entre el Sector 2 "Vistahermosa" y el municipio de Tomares, será una carga exterior de dicho Sector, conforme a los art. 51.1.C.g, y art. 113, de la LOUA. El suelo ocupado por el vial, actualmente Suelo No Urbanizable, será previamente puesto a disposición por parte de sus titulares, al no formar parte del ámbito de Innovación del Sector 2. Dicha carga, actualmente exterior, deberá ser resarcida por la iniciativa privada o pública que desarrolle y ejecute finalmente el ámbito en el que se encuentra el vial a la Junta de Compensación o ente en el que se transforme Sector 2, una vez que el suelo de dicho vial adquiera la clasificación de urbanizable.*

Ejecución de las obras de urbanización: A ser considerada carga externa al Sector 2 Vistahermosa, como se ha reseñado anteriormente, su ejecución queda adscrita a los propietarios de dicho Sector.

No obstante, conforme a las determinaciones del propio POI, los costes de obtención y de ejecución del vial en el ámbito correspondiente a estos terrenos podrán ser anticipados por el Ayuntamiento de Tomares, pudiendo desarrollarse mediante proyecto de obras públicas ordinarias conforme al artículo 143 de la LOUA.

ii) **506,32 metros cuadrados (superficie B), quedarán clasificados como Suelo Urbano No Consolidado** e incluidos dentro del ámbito de planeamiento del Sector 2 Vistahermosa, siendo las determinaciones del POI para estos terrenos con respecto a su obtención y ejecución de las obras de urbanización las siguientes:


Obtención: se realizará mediante la obtención por inclusión en unidad de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 139.1.a de la LOUA y según el documento de Aprobación Provisional de la Innovación del Sector 2 Vistahermosa.

Ejecución de las obras de urbanización: le corresponde a los propietarios del Sector 2 Vistahermosa de San Juan de Aznalfarache, conforme a su inclusión en unidad de ejecución prevista en el artículo 54.2.a y 113.1 de la LOUA y conforme a las determinaciones contenidas en el documento de Aprobación Provisional de la Innovación del Sector 2 Vistahermosa.

II) **De la finca descrita en el expositivo II, propiedad de Pontegran, S.L., la superficie de 2.427,29 metros cuadrados (superficie C).**

La anterior superficie, según queda determinado en el plano O01 de ordenación del POI, se clasifica como Suelo Urbano No Consolidado e incluidos dentro del ámbito de planeamiento del Sector 2 Vistahermosa, siendo las determinaciones del POI para estos terrenos con respecto a su obtención y ejecución de las obras de urbanización las siguientes:

Código Seguro De Verificación:	wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	10/02/2020 16:52:43
Observaciones		Página	4/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==		



Obtención: se realizará mediante la obtención por inclusión en unidad de ejecución conforme a lo previsto en el artículo 139.1.a de la LOUA LOUA y según el documento de Aprobación Provisional de la Innovación del Sector 2 Vistahermosa.

Ejecución de las obras de urbanización: le corresponde a los propietarios del Sector 2 Vistahermosa de San Juan de Aznalfarache, conforme a su inclusión en unidad de ejecución prevista en el artículo 54.2.a y 113.1 de la LOUA y conforme a las determinaciones contenidas en el documento de Aprobación Provisional de la Innovación del Sector 2 Vistahermosa.

VII.- Los terrenos objeto de ordenación en el ámbito de POI, descritos en el expositivo anterior, tienen el destino de viario público, de forma que su calificación urbanística se corresponde con la de dotación pública. Conforme al artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el suelo destinado a dotaciones podrá obtenerse:

- a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
- b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.


Por tanto, la forma de obtención de los terrenos, será la definida en el exponendo VI anterior y, así, con relación con las superficies identificadas en aquél:

- **1.920,97 m2 (Superficie A):** se obtendrá por expropiación; conforme a lo establecido en el artículo 139.1.b de la LOUA, su obtención se puede realizar mediante ocupación directa una vez aprobado definitivamente el POI, procediendo en dicho escenario de ocupación directa el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo.
- **506,32 m2 (Superficie B):** se obtendrá por cesión anticipada; conforme a lo establecido en el artículo 139.1.a de la LOUA, su obtención se puede realizar mediante cesión obligatoria conforme a lo previsto en el Sector 2 Vistahermosa de San Juan de Aznalfarache, reconociéndosele su aprovechamiento en dicho sector.
- **2.427,29 m2 (Superficie C):** se obtendrá por cesión anticipada; conforme a lo establecido en el artículo 139.1.a de la LOUA, su obtención se puede realizar mediante cesión obligatoria conforme a lo previsto en el Sector 2 Vistahermosa de San Juan de Aznalfarache, reconociéndosele su aprovechamiento en dicho sector.

VIII.- Para alcanzar las condiciones necesarias que hagan posible el reconocimiento al titular de la superficie de suelo denominada como (A) en el exponendo VI, del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo, el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, procederá a la clasificación y ordenación de la finca 8.376, descrita en el expositivo I, titularidad de Hacienda La Cartuja, S.L.U., mediante la tramitación y aprobación de una Innovación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de San Juan de Aznalfarache, cuyo documento borrador, junto con el Documento Inicial Estratégico para la Evaluación Ambiental Estratégica de dicha Innovación, han sido presentados en el Registro General del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache con fecha 4 de abril de 2019, dándose traslado por parte del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache a la Consejería competente de la Junta de Andalucía con fecha 2 de junio de 2019.

IX.- Es voluntad de HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U. y de PONTEGRAN, S.L., coadyuvar a la consolidación ordenada del término municipal de San Juan de Aznalfarache en su límite norte, así

Código Seguro De Verificación:	wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	10/02/2020 16:52:43
Observaciones		Página	5/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==		



como facilitar la obtención anticipada de los terrenos necesarios para la ejecución de la infraestructura viaria de conexión entre los términos de San Juan de Aznalfarache y Tomares, de acuerdo con las previsiones del **Plan de Ordenación Intermunicipal de Viario de Conexión, consintiendo para ello la ocupación directa del terreno denominado (A) y procediendo a la cesión anticipada y gratuita de los terrenos denominados (B) y (C), descritos todos en el apartado V anterior.**

Consideran las partes, que sus voluntades pueden satisfacerse mediante la concertación de un **convenio urbanístico de planeamiento y gestión**, que al tiempo de contener la solución para la ordenación de los terrenos comprendidos en su ámbito de aplicación, materializa el acuerdo por el que se valora y se fija la forma de pago del justiprecio por la expropiación prevista en el Plan de Ordenación Intermunicipal mediante la ocupación directa con acuerdo del propietario y reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo, facilitando la gestión anticipada de la obtención del sistema viario, necesario para resolver la conexión entre los términos, éstas tienen a bien dar su conformidad a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO y ÁMBITO.

El presente convenio tiene por objeto la colaboración entre todas 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, en ejecución de las determinaciones contenidas en el **Plan de Ordenación Intermunicipal de Viario de Conexión**, así como el compromiso de las partes de adoptar medidas para anticipar la gestión urbanística necesaria para poner a disposición del interés general los terrenos precisos para la conexión viaria entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares.

Incorporando asimismo los parámetros y determinaciones principales de la Innovación de Planeamiento mencionada en el Expositivo VIII, que debe coadyuvar a la anterior finalidad.

El ámbito del presente convenio de planeamiento y gestión, alcanza, pues, a los suelos afectados por el Plan de Ordenación Intermunicipal de Viario de Conexión en el término municipal de San Juan de Aznalfarache y pertenecientes a las fincas descritas en los exponendos I y II.

SEGUNDA.- LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS EN LA INNOVACIÓN DEL PLANEAMIENTO GENERAL.

El Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache se compromete a impulsar y a tramitar el expediente de Innovación de la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, referido en el expositivo VIII, en el ámbito de sus competencias, con el siguiente objeto:

Ordenación, sobre un ámbito de 28.357 m², en el que se incluye parte de los terrenos pertenecientes a la finca registral nº 8.376, propiedad de HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U., referida en el exponendo I, además de la superficie de suelo público asociado necesaria para la reurbanización del ámbito, delimitando un Área de Reparto con Ordenación Pormenorizada, coincidente con un Área de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado y una Unidad de Ejecución. A dicha Área de Reforma Interior, se adscribe el sistema general de espacios libres, denominado Parque Cavaleri, clasificado actualmente como suelo no urbanizable, permitiendo así, su obtención por parte del Ayuntamiento, para su incorporación a la red de sistemas generales de espacios libres del municipio, previstas por el Planeamiento General.

Las determinaciones principales de la Innovación son las siguientes:

Superficie de la actuación urbanística: 28537m²s.

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Código Seguro De Verificación:	wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	10/02/2020 16:52:43
Observaciones		Página	6/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==		



Instrumento para la ordenación pormenorizada: Ordenación directa por la Innovación.
Sistema de Actuación: Compensación

Uso global: Residencial.

Densidad máx: 43 viv/Ha.

Número máximo de viviendas: 120 viviendas.

Aprovechamiento medio: 0,393821 uuaa/m2s.

Aprovechamiento objetivo: 9.000 uuaa.

Edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida: 50% de la residencial.

TERCERA.- COMPROMISOS DE CESIÓN ANTICIPADA

HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U. se compromete a ceder anticipadamente a la Administración urbanística actuante y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, las siguientes superficies de suelo descritas como (A) y (B) en el exponendo VI:

- **Superficie A: 1.920,97 m2s**, clasificados como Suelo Urbano No Consolidado e incluidos en el ámbito de ordenación del POI.
- **Superficie B: 506,32 m2s**, clasificados como Suelo Urbano No Consolidado e incluidos en el ámbito de ordenación del POI.

PONTEGRAN, S.L. se compromete a ceder anticipadamente a la Administración urbanística actuante y libre de cargas, gravámenes y arrendamientos, la siguiente superficie de terreno descrita como (C) en el exponendo VI:

- **Superficie C: 2.427,29 m2s**, clasificados como Suelo Urbano No Consolidado pertenecientes al ámbito de ordenación del POI.

Todo ello a fin de que los Ayuntamientos de **SAN JUAN DE AZNALFARACHE y TOMARES** puedan disponer de los mismos, para la ejecución del viario de conexión entre sus términos municipales, conforme a las previsiones del POI.

La cesión, se elevará a público ante Notario dentro del plazo máximo de quince días siguientes a la fecha de la firma del presente convenio, una vez aprobado el mismo por ambos Ayuntamientos, para su afectación al uso previsto de dotación local, todo ello conforme a las reglas establecidas en el Capítulo V "Inscripción del aprovechamiento urbanístico" del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística, poniéndose los terrenos a disposición de los Ayuntamientos desde el día de la firma del presente convenio.


CUARTA.- CONCRECIÓN DE LA RESERVA DE APROVECHAMIENTO

La cesión de la superficie de **1.920,97 m2** denominada como (A) en el exponendo V de este convenio, se compensará con el aprovechamiento urbanístico que resulte en el Sector a delimitar, mediante la Innovación del Planeamiento General referida en el exponendo VIII, al aplicar el aprovechamiento medio previsto en el documento de Innovación, deducido el 10% de cesión municipal, a la superficie a ceder anticipadamente para su destino como viario público local:

$$1.920,97 \text{ m2s} \times 0,39382 \text{ uuaa/m2s} \times 90\% = 680,8665 \text{ Uas.}$$

Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la superficies de **506,32 m2 y 2.427,29 m2**, denominadas Superficie B y C respectivamente, en el exponendo VI, clasificados como Suelo Urbano No Consolidado e incluidos dentro del ámbito del sector de planeamiento denominado 2 Fase del Sector 2 Vistahermosa, se concretarán y materializarán a favor de la entidades cedentes de dichas superficies dentro de dicho ámbito, en ejecución de las operaciones de redistribución de beneficios y cargas que se desarrollarán conforme a las determinaciones del planeamiento

Código Seguro De Verificación:	wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	10/02/2020 16:52:43
Observaciones		Página	7/9
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==		



general que le son de aplicación, por constituir cesiones anticipadas de terrenos incluidos en dicho ámbito.

QUINTA.- EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN DEL SISTEMA VIARIO ORDENADO POR EL POI.

Los terrenos destinados a Viario de Conexión entre los términos municipales de San Juan de Aznalfarache y Tomares, ordenados por el POI, constituyen un ámbito de gestión y ejecución conjunta entre ambos Ayuntamientos. A cada una de estas Administraciones Públicas, le corresponde la ejecución de las previsiones del citado planeamiento en el ámbito de su término municipal, lo que incluye la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización, así como su ejecución material.

Las partes se comprometen, a que el Proyecto de Urbanización a redactar en ejecución del POI, sea validado previamente por los propietarios de la 2ª Fase del Sector 2 Vistahermosa, en atención a la correcta coordinación técnica con el Proyecto de Urbanización de este último sector. El Proyecto de Urbanización a redactar en ejecución del POI deberá contener todas las previsiones técnicas y dotaciones necesarias para su correcta conexión con el Sector 2 Vistahermosa.

En cuanto al coste de la completa ejecución de la urbanización del citado viario de conexión, se anticiparán por el Ayuntamiento de Tomares, abonando al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, las cantidades correspondientes en el plazo máximo e improrrogable de diez días desde que sea requerido para ello por este, previa justificación documental de dicho coste.

Abonados los costes de ejecución anticipados del citado viario, el Ayuntamiento de Tomares podrá resarcirse de dichos costes, sin intereses ni recargos de ningún tipo, de la siguiente forma:

Con relación a los costes proporcionalmente atribuibles a las superficies descritas como (B) y (C) en el exponendo VI del presente convenio, podrá repercutir dichos costes a la cuenta de liquidación definitiva de la ejecución de la 2ª Fase del Sector 2 Vistahermosa del Planeamiento General de San Juan de Aznalfarache.


Con relación a los costes proporcionalmente atribuibles a la superficie descrita como (A) en el exponendo VI del presente convenio, podrá repercutir dichos costes a Hacienda La Cartuja, S.L.U. una vez que se produzca la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento a que se refiere el exponendo VIII de este convenio. Transcurrido el plazo de cuatro años sin que se haya producido dicha aprobación, podrá repercutir dichos costes a la cuenta de ejecución del Sector 2 "Vistahermosa" del Planeamiento General de San Juan de Aznalfarache.

En el caso de que el Proyecto de Urbanización de la 2ª Fase del Sector 2 Vistahermosa sea aprobado con anterioridad a la ejecución total o parcial del proyecto de urbanización del ámbito del POI, la ejecución de la urbanización del viario correspondiente a las Superficies A, B y C, que no se hubiere ejecutado en virtud del POI se podrá realizar por cuenta y a cargo de los propietarios de la 2ª Fase del Sector 2 Vistahermosa, conforme a las previsiones contempladas en los acuerdos de aprobación del Instrumento de Planeamiento de dicho Sector.

SEXTA.- VIGENCIA

A los efectos del cumplimiento de los compromisos expresados en este convenio, se determina un plazo máximo de seis años desde la firma del mismo para la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de San Juan de Aznalfarache a que se refiere el exponendo VIII, más otros dos años para la aprobación definitiva de los instrumentos de gestión que permitan la patrimonialización del aprovechamiento, correspondiente al sistema viario previsto en el POI correspondiente a los 1.920,97 m2 de suelo descritos como Superficie A, por su titular.

Si transcurrido el plazo de ocho años desde la firma del presente convenio, no se ha procedido a la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento a que hace referencia el exponendo VIII de este convenio, o no se han aprobado los instrumentos urbanísticos de gestión del citado sector,

Código Seguro De Verificación:	wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	10/02/2020 16:52:43	
Observaciones		Página	8/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==			

en este caso sólo si lo es por causa imputable al Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, los titulares de la superficie denominada A, o quienes de ellos traigan causa, podrán satisfacer sus derechos por la cesión anticipada de los terrenos conforme a las determinaciones de la 2º Fase del Sector 2 y su instrumento de planeamiento, en sus términos inicialmente considerados.

Para el caso de que el Plan de Ordenación Intermunicipal no sea ejecutado con carácter previo a la aprobación definitiva de la Innovación de las NNSS de San Juan de Aznalfarache en el ámbito de la 2ª Fase del Sector 2 y de sus correspondientes instrumentos de Gestión y Ejecución, las superficies denominadas B y C, en el exponendo VI, serán puesta a disposición para que sean ejecutadas conforme a las previsiones del la 2º Fase del Sector 2 y su instrumento de planeamiento por los propietarios de este.

SEPTIMA.- ASISTENCIA TÉCNICA

HACIENDA LA CARTUJA, S.L.U. 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 el exponendo VIII presente convenio, conforme a las determinaciones contempladas en la estipulación segunda.

OCTAVA.- AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN.

Las entidades HACIENDA LA CARTUJA S.L.U. y PONTEGRAN S.L., en su condición de propietarias del Sector 2 "Vistahermosa", se obligan a contemplar y a recoger la previsión correspondiente a la eventualidad descrita en estos clausulados, en la totalidad de los instrumentos urbanísticos de su ámbito.

La enajenación de los terrenos objeto del presente convenio, no modificará la situación de su titular en los compromisos y obligaciones asumidos en el mismo, por ser consideradas obligaciones inherentes a los terrenos; el adquirente quedará subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, quien se obliga de forma expresa a consignar en cualesquiera actos de enajenación de los mismos, los compromisos asumidos.

Esta obligación de comunicar los compromisos dimanantes del presente convenio a los futuros adjudicatarios, se configura como una obligación esencial del presente convenio.

NOVENA.- INSCRIPCIÓN.

El presente convenio será inscribible en el Registro de la Propiedad, a fin de salvaguardar los derechos de terceros adquirentes de buena fe. Siendo los gastos generados, asumidos por cuenta de la parte interesada en practicar la inscripción.

DECIMA.- 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.- D. José Luís Sanz Ruiz. Fdo.- D. Francisco Pumar López. Fdo.- D. Alejandro Ruiz-Cabello Santos."

Lo que se hace público para general conocimiento.
San Juan de Aznalfarache a la fecha de la firma digital abajo indicada.

EL ALCALDE,

Fdo) Fernando Zamora Ruiz.

Código Seguro De Verificación:	wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Fernando Zamora Ruiz	Firmado	10/02/2020 16:52:43	
Observaciones		Página	9/9	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/wT4czk+SpRLsNyvvuewOXg==			