



Ayuntamiento de Tomares

EDICTO

Con fecha de 23 de Octubre de 2020 se ha presentado en este Ayuntamiento, propuesta de CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN RELATIVO A LA APERTURA DE VIARIO DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE COLON Y LA CALLE PRINCIPE DE ASTURIAS DE TOMARES a suscribir por D. Luis M^a Echevarría Fernández, Administrador único de la entidad mercantil EDEINSOL SL con CIF B-90248618 y domicilio en Sevilla, calle Monte Carmelo núm. 32 (41011) y D. José Luis Sanz Ruiz, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Tomares, asistido del Secretario General de la Corporación D. Antonio Díaz Arroyo.

Dicho convenio tiene por objeto establecer las condiciones para el desarrollo inmobiliario del ámbito del que es objeto, mediante la apertura de un viario a través de la figura de planeamiento del Estudio de Detalle, mejorando las condiciones parcelarias de los terrenos incluidos en su delimitación. En el mismo sentido, se pretende determinar las condiciones de desarrollo del mismo respecto a la urbanización del viario de nueva creación, así como la participación de la Administración actuante en las plusvalías urbanísticas que se generan.

Visto el contenido del informe Jurídico favorable evacuado al efecto por el Secretario General con fecha 22/10/2020 <https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MV/XOS96f0wG648f+7dJ+w==>, se somete el documento, en su redacción actual, a información pública mediante anuncio insertado en el BOP de Sevilla por un plazo de veinte días hábiles, al objeto de que por cualquier interesado puedan presentarse las alegaciones o sugerencias que se estimen convenientes. A su vez, el documento propuesto se inserta para su pública difusión en el portal de transparencia de este Ayuntamiento de Tomares.

“CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN RELATIVO A LA APERTURA DE VIARIO DE CONEXIÓN ENTRE LA CALLE COLON Y LA CALLE PRINCIPE DE ASTURIAS DE TOMARES.

En la Ciudad de Tomares, a 23 de octubre de 2020

COMPARECEN

De una parte, D. JOSÉ LUIS SANZ RUIZ, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Tomares.


De otra parte, D. LUIS M^a ECHEVARRÍA FERNÁNDEZ, Administrador único de la entidad mercantil EDEINSOL SL.

INTERVIENEN

D. JOSÉ LUIS SANZ RUIZ, en su condición de representante del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TOMARES, conforme dispone el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local. D. LUIS M^a ECHEVARRÍA FERNÁNDEZ, en nombre y representación de la entidad mercantil EDEINSOL SL, con CIF B-90248618 y domicilio en Sevilla, calle Monte Carmelo núm. 32 (41011). Fue constituida en Sevilla el día 11 de febrero de 2016, ante el Notario don Francisco Javier Lopez cano, al núm. 240 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Sevilla, al tomo 6165, folio 80, sección 8^a, hoja SE-108.827, inscripción 1^a.

Interviene en el presente acto el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Tomares, don Antonio Díaz Arroyo, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 3.2.i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los Funcionarios de Administración Local con Habilitación de Carácter

Código Seguro De Verificación:	MX9DZAiZn0tUYPi61Mfu6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	27/10/2020 13:41:17
Observaciones		Página	1/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MX9DZAiZn0tUYPi61Mfu6Q==		



Nacional.

Las partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para otorgar este acto y para obligar por el mismo a las entidades a las que representan, formalizan el presente convenio urbanístico y, a tales efectos,

EXPONEN

I. Que el Plan General de Ordenación Urbanística de Tomares, aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía de 16 de diciembre de 2005, establece para el desarrollo de sus previsiones en el Suelo Urbano Consolidado (SUC) la posibilidad de aperturas de viario secundario mediante el desarrollo del correspondiente Estudio de Detalle.

II. EDEINSOL SL es propietaria de la finca de la que se anexa nota simple como ANEXO 1 de este convenio, que responde a la siguiente descripción:

Titular registral	EDINSOL SL
Superficie	1018,40 m ²
Título de adquisición	Adquisición mediante escritura de compraventa, firmada ante el notario don Javier López Cano, el 3 de septiembre de 2019, a Coral Home SL
Inscripción	Registro de la propiedad de Sevilla núm. 3, al tomo 2906, libro 354, folio 190, alta 8, Finca nº 13501
Linderos	<ul style="list-style-type: none">• Al norte, con parcelas colindantes de la calle Príncipe de Asturias núm. 9, 10, 11, 12, 13, 14 y 15.• Al este, con calle Francisco Casero• Al sur, con calle Colón• Al oeste, con la parcela número 24 de la calle Colón.

III. El ámbito de la parcela propiedad de EDEINSOL SL se encuentra clasificado por el vigente PGOU de Tomares como SUC y calificado como zona de ordenanza de suelo urbano (Residencial Edificación Cerrada Subzona EC-1).

IV. Que como resultado de las condiciones de parcelación determina por la zona de ordenanza EC-1 para el ámbito de la parcela propiedad de EDEINSOL SL, la misma se podría segregar en un máximo de cinco parcelas independientes, siendo interés de la mercantil propietaria de los terrenos potenciar las condiciones de segregación mediante la apertura de un nuevo viario, sin alterar las condiciones de parcelación determinadas por el PGOU vigente para la zona de ordenanza en la que quedan integradas.

De este modo, la apertura del nuevo viario que conectará la calle Colón con la calle Príncipe de Asturias, con un ancho mínimo de 6 metros conforme a lo exigido por el vigente PGOU, permitirá a EDEINSOL SL el desarrollo de una promoción inmobiliaria con nueve parcelas edificatorias, con la consiguiente plusvalía urbanística en el ámbito del que se trata al incrementar las unidades de vivienda que se pueden edificar en el mismo.

De todo lo anterior se incorpora al presente convenio como ANEXO 2 el plano en el que se delimita el ámbito objeto del presente convenio, así como condiciones en las que se propone la apertura del nuevo viario y los terrenos que resultarían edificables como resultado de la propuesta.

V. Que la apertura del nuevo viario que se propone se estima beneficiosa para la zona, por cuanto mejora la permeabilidad y la accesibilidad de la zona, máxime cuando la misma se caracteriza por su entramado de viarios estrechos en fondo de saco y de carácter muy capilar.

VI. De conformidad con todo lo expuesto, el presente convenio tiene como objetivo determinar las condiciones del Estudio de Detalle como figura de planeamiento adecuada para alcanzar las pretensiones de la entidad promotora, así como sus criterios de desarrollo y la participación de la Administración actuante en las plusvalías urbanísticas que se generan. Todo ello conforme a la regulación legal establecida para estos supuestos.

VII. Superadas las previsiones del PGOU sobre esta actuación de ordenación concreta, la iniciativa privada (titular de los terrenos) ve la oportunidad y tiene interés en abordar el proyecto urbanístico e inmobiliario. Consideran ambas partes, sin perjuicio del respeto íntegro a la potestad planificadora de la Administración, que sus voluntades pueden satisfacerse, mediante la concertación de un convenio urbanístico de planeamiento y

Código Seguro De Verificación:	MX9DZAiZn0tUYPi61Mfu6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	27/10/2020 13:41:17
Observaciones		Página	2/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MX9DZAiZn0tUYPi61Mfu6Q==		





Ayuntamiento de Tomares

gestión, mecanismo a través del cual, compatibilizando las determinaciones y ordenación previstas en el PGOU con la apertura de un nuevo viario y su urbanización, se permita llevar a cabo la ejecución urbanística de la actuación.

VIII. Como tiene establecida la jurisprudencia, el ámbito funcional de los convenios urbanísticos se concreta en facilitar la gestión del planeamiento, pero no en la de articular un nuevo sistema al margen de los regulados en la legislación urbanística. Así tienden a completar las determinaciones legales, posibilitando el acuerdo entre las partes, facilitando la gestión y salvando lo obstáculos que puedan aparecer en determinada actuación urbanística. En sentido contrario, no puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas por ser el urbanismo una auténtica función social e irrenunciable de los poderes públicos que la tienen legalmente atribuida.

Los convenios tienen una naturaleza contractual y carácter administrativo, son obligaciones entre las partes, pero que han de responder a un fin o interés público. La jurisprudencia viene considerando a estos documentos como auténticos contratos administrativos, al amparo de lo dispuesto en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, y el propio Consejo Consultivo de Andalucía los califica de contratos administrativos especiales. Por todo ello, la normativa aplicable a estos convenios será la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y, supletoriamente, la Ley de Contratos del Sector Público.

El presente convenio urbanístico de planeamiento y gestión plasma los acuerdos alcanzados entre la entidad titular de los terrenos que integran la actuación y el Ayuntamiento de Tomares.

Y, en consideración lo expuesto, las partes tras el oportuno proceso de diálogo y negociación, entendiendo que los objetivos son perfectamente compatibles entre sí, y que el acuerdo resulta beneficioso tanto para el interés público como para el legítimo interés privado, las partes libre y voluntariamente formalizan el presente convenio urbanístico, conforme a lo establecido en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como el 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 todo ello en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA. Objeto y ámbito.

El presente convenio tiene como objeto establecer las condiciones para el desarrollo inmobiliario del ámbito del que es objeto, mediante la apertura de un viario a través de la figura de planeamiento del Estudio de Detalle, mejorando las condiciones parcelarias de los terrenos incluidos en su delimitación. En el mismo sentido, se pretende determinar las condiciones de desarrollo del mismo respecto a la urbanización del viario de nueva creación, así como la participación de la Administración actuante en las plusvalías urbanísticas que se generan.

De forma expresa, las partes asumen que las condiciones de desarrollo del Estudio de Detalle en el que se definan las medidas incluidas en el presente convenio, no podrán contener ninguna de las determinaciones que se encuentran vedadas a este instrumento de planificación, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 15.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En concreto, las determinaciones del presente convenio y su posterior aplicación no supondrán, en ningún caso, el incremento del aprovechamiento urbanístico que actualmente ostenta la parcela incluida en el ámbito de esta actuación.

El ámbito del convenio es el contenido en el plano que se adjunta como ANEXO 2.

SEGUNDA. Determinación de la participación de la Administración actuante en la plusvalía urbanística.

Las partes aceptan que, como resultado de la apertura del viario se produce una mejora de la capacidad de parcelación de los terrenos y, por ello, un incremento en la posibilidad de implantar unidades residenciales en 4 viviendas, posibilitando la construcción de nueve viviendas en el mismo ámbito donde con las mismas condiciones de segregación de parcela determinadas por la ordenanzas de zona EC-1, que no se alteran en ningún caso, se podían construir un máximo de cinco. Este incremento de unidades residenciales produce un incremento en el valor urbanístico de los terrenos y, conforme reconocen las partes, genera una plusvalía urbanística de la que deben participar tanto los intereses públicos como privados concurrentes.

Código Seguro De Verificación:	MX9DZAiZn0tUYPi61Mfu6Q==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	27/10/2020 13:41:17
Observaciones		Página	3/5
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MX9DZAiZn0tUYPi61Mfu6Q==		



De este modo, ambas partes muestran su conformidad que en que la Administración actuante, el Ayuntamiento de Tomares, participe de la citada plusvalía generada con la operación proyectada, recibiendo en metálico el valor equivalente al suelo urbanizado necesario para localizar el aprovechamiento urbanístico resultante de la ordenación que determine el Estudio de Detalle, destinado igualmente a compensar el aumento de viario público en la zona. Este valor se estima en la cantidad de 22.157,06 €.

Conforme a lo expuesto, las partes asumen que el contenido de la presente cláusula no establece ninguna prestación adicional o más gravosa que las exigibles legalmente en perjuicio de los propietarios afectados, por lo que no se entiende incluida en los supuestos a los que se refiere el artículo 9.8 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.

TERCERA. Obligaciones de EDEINSOL S.L.

En virtud del presente convenio, la entidad mercantil EDEINSOL SL se compromete a:

- Presentar a tramitación un Estudio de Detalle con las determinaciones contenidas en este convenio conteniendo, entre otras, las siguientes determinaciones:
 - Se estima conveniente achaflanar las esquinas del nuevo vial previsto, para favorecer el tránsito rodado, con distancia de 1,00 metro a contar desde el hipotético vértice de éstas.
 - Advertir en la memoria del Estudio de Detalle del cumplimiento de la dotación de aparcamiento sin acogimiento a la excepcionalidad del artículo V.14, al no darse las circunstancias para ello.
 - Previsión de reserva de CT o informe expreso de innecesariedad en su caso.
- Ceder, mediante proyecto de reparcelación del ámbito del Estudio de Detalle, la parcela resultante correspondiente a nuevo vial ordenado.
- Realizar a su costa las obras necesarias para la adaptación de infraestructuras, servicios y otras obras necesarias para la ejecución de la nueva configuración del ámbito, así como de urbanización integral del nuevo vial.
- Entregar al Ayuntamiento, una vez aprobado definitivamente el Estudio de Detalle, la compensación económica determinada para la participación de la Administración actuante en la plusvalía urbanística generada.

CUARTA. Compromisos del Ayuntamiento de Tomares.

Por su parte, el Ayuntamiento de Tomares se compromete a:

- Tramitar y aprobar el Estudio de Detalle, aceptando la segregación y cesión del nuevo viario municipal, como resultado del mismo.
- Prestar especial atención a la celeridad administrativa en la tramitación del Estudio de Detalle, estableciendo incluso su tramitación conjunta o simultánea, en los casos en los que sea legalmente posible.

QUINTA. Simultaneidad de las obras.

La entidad promotora, para el ejercicio de las actuaciones de transformación material del ámbito del Estudio de Detalle, deberá tramitar el correspondiente proyecto de urbanización (o documento equivalente, a juicio de los servicios técnicos municipales), en el que debe recogerse la actuación material del ámbito que fuera precisa para la culminación de sus pretensiones.

Conforme a los parámetros del presente convenio, EDEINSOL SL tendrá la facultad, siempre con arreglo a las garantías que establezcan los servicios técnicos municipales, de abordar las obras de edificación conjuntamente con las complementarias de urbanización, con la única condición de que esta simultaneidad esté debidamente avalada de acuerdo con las normas de aplicación y que las obras sean suficientes para la transformación del suelo del nuevo vial.

SEXTA. Plazos.


El plan de etapas que se establece será el siguiente:

- A. Estudio de Detalle y Delimitación.
- B. Proyecto de Reparcelación.
- C. Proyecto de Urbanización o equivalente (separata de obras de urbanización complementarias).
- D. Proyecto Básico de Edificación.
- E. Inicio de las obras de urbanización.
- F. Inicio de las obras de edificación.

La documentación referida al primer punto se deberá presentar en el plazo máximo de 15 días, contados desde el inicio del trámite de aprobación definitiva de este convenio.

El plazo máximo de presentación del Proyecto de Reparcelación será también de 15 días, contados desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

El plazo para la presentación de la documentación recogida en los puntos C, D y E será de 30 días desde la

Código Seguro De Verificación:	MX9DZAiZn0tUYPi61Mfu6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	27/10/2020 13:41:17	
Observaciones		Página	4/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MX9DZAiZn0tUYPi61Mfu6Q==			



Ayuntamiento de **Tomares**

aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

El plazo de inicio de las actuaciones recogidas en los puntos E y F, será de 6 meses desde la obtención de las autorizaciones y licencias correspondientes.

SÉPTIMA. Naturaleza jurídica.

El presente convenio tiene naturaleza administrativa y, en lo no contemplado en él, 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 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público y de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

OCTAVA. Transmisiones.

En el supuesto de transmisión de fincas que son objeto del presente convenio, EDEINSOL SL se compromete a garantizar que el nuevo propietario sea subrogado en todos los derechos y obligaciones derivadas del mismo. A tal efecto, la mercantil promotora notificará fehacientemente al Ayuntamiento de Tomares, en el plazo máximo de 15 días, el hecho de la transmisión efectuada. La propiedad se obliga a recoger en la escritura pública de venta que la transmisión se hace con conocimiento de los derechos y obligaciones asumidas en el presente convenio urbanístico.

NOVENA. Vigencia y eficacia.

Se determina expresamente el plazo de un año, desde la aprobación definitiva del presente documento, para la consecución de los objetivos del presente convenio. El presente plazo podrá ser prorrogado por acuerdo expreso de las partes, en el caso de que a sus objetivos no se hubieran alcanzado por causa no imputable a la entidad promotora.

La validez y eficacia del presente convenio urbanístico queda condicionada a su debida tramitación, información pública y posterior aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación del Excmo. Ayuntamiento de Tomares, en cumplimiento de lo dispuesto en la normativa vigente.

Y en prueba de conformidad se firma el presente documento, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en su encabezamiento."

Lo que se hace público para general conocimiento conforme a lo dispuesto en los artículos 95.2, 3º y 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sometiéndose a información pública durante el plazo de veinte días a partir de la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Asimismo publíquese en el portal de transparencia del Ayuntamiento de Tomares, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 13.1.e de la Ley 1/2014, de 24 de junio, de Transparencia Pública de Andalucía, así como en el tablón de anuncios electrónico de este Ayuntamiento.

Tomares
EL ALCALDE
Fdo. Jose Luis Sanz Ruiz.

Código Seguro De Verificación:	MX9DZAiZn0tUYPi61Mfu6Q==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Jose Luis Sanz Ruiz	Firmado	27/10/2020 13:41:17	
Observaciones		Página	5/5	
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/MX9DZAiZn0tUYPi61Mfu6Q==			