



ayuntamiento de
la Rinconada

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

ENTRE

EL EXCMO. AYUNTAMIENTO

DE LA RINCONADA

Y

LA JUNTA DE COMPENSACIÓN DE

URBANIZACIÓN “EL GORDILLO RESIDENCIAL”

UE/UR-7 DEL PGOU DE LA RINCONADA





ayuntamiento de
la Rinconada

En La Rinconada, a 18 de febrero de 2023.

REUNIDOS

De una parte, Don Javier Fernández de los Ríos Torres, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de la Rinconada (Sevilla), asistido por Don Moisés Roncero Vilarrubí, Secretario de la corporación.

Y, de otra parte, Don Julio Framiñán González, con D.N.I. 35.215.253-E, Presidente de la Junta de Compensación "El Gordillo Residencial" con C.I.F. G-90.381.500, con domicilio en c, y constituida ante el notario de esta localidad, D. Juan Pedro Montes Agustí, el día 18 de abril de 2017, con el número de su Protocolo 525/2017.

INTERVIENEN

Don Javier Fernández de los Ríos Torres, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de la Rinconada (Sevilla).

Don Julio Framiñán González, en nombre y representación de la Junta de Compensación "El Gordillo Residencial", cargo que ostenta en virtud de escritura pública firmada el día 18 de abril de 2017, en la Notaría de D. Juan Pedro Montes Agustí, con número de protocolo 525/2017.

Las partes, reconocen tener plena capacidad jurídica y de obrar en función de la representación que ostentan y que declaran vigente a día de hoy.

ANTECEDENTES

I.- Con fecha 22 de octubre de 1999, el Ayuntamiento de La Rinconada y la Comunidad de Propietarios de la Urbanización de El Gordillo Residencial, suscribieron un convenio urbanístico cuyo objetivo era sentar las bases para legalizar y regularizar dicha urbanización.





ayuntamiento de
la Rinconada

Posteriormente, el Ayuntamiento incorporó a la Urbanización de El Gordillo Residencial como un núcleo de población, clasificándolo como **suelo urbano no consolidado** delimitándola como U.E./UR-7, en el Plan General de Ordenación Urbana, aprobado el 31 de mayo de 2000 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla (publicado en el B.O.P. nº 234, de 7 de octubre de 2000).

II.- En la ficha urbanística del **PGOU del 2.000**, (Texto Refundido aprobado el 30 de junio de dicho año), se estableció la hoja de ruta para regularizar y legalizar la UE/UR-7 EL GORDILLO RESIDENCIAL, con los siguientes objetivos generales y condiciones de desarrollo:

- Subsanan las carencias en infraestructuras básicas y dotaciones que garanticen la higiene y mínima dotación urbana necesaria en su consideración como Suelo Urbano, incluidas las conexiones de las distintas infraestructuras con las redes municipales.
- Cargas y obligaciones de los propietarios: Cesión de las zonas verde, equipamientos y del nuevo viario convenientemente urbanizados y acondicionados al Ayuntamiento. Cesión al Ayuntamiento del 10% del aprovechamiento.
- El uso característico del suelo es el residencial.
- El sistema de actuación es el de compensación.

Para conseguir dichos objetivos se establecía en la ficha urbanística del PGOU, que había que aprobar los siguientes documentos urbanísticos y recorrer los siguientes hitos:

- **Plan Especial de Reforma Interior (PERI)**, como instrumento de planeamiento de desarrollo para la UE/UR-7 El Gordillo Residencial. El PERI fue aprobado definitivamente el 23 de febrero de 2015, por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, publicándose en el BOP de Sevilla núm. 87, de 17 de abril de 2015.

- **Junta de Compensación:** El sistema de actuación es el de compensación, es decir, el coste y la gestión de la ejecución de las obras de urbanización les corresponden a los propietarios, constituidos en Junta de Compensación. Los Estatutos y Bases de Actuación de la Junta fueron aprobados definitivamente por la Junta de Gobierno Local de este Ayuntamiento con fecha 21 de junio de 2011. Con fecha 18 de abril de 2017, se formalizó en Escritura Pública la constitución de la Junta de Compensación ante el Notario de San José de La Rinconada, D. Juan Pedro Montes Agustí. Por último, por Decreto del 25 de octubre de 2017, se inscribió en el Registro de Entidades Urbanísticas





ayuntamiento de
la rinconada

Colaboradoras de la Provincia de Sevilla de la Junta de Andalucía, en el folio 123 del Libro V de la Sección 1.ª (Juntas de Compensación), con el número de orden 367.

- **Proyecto de Reparcelación:** La finalidad que tiene este instrumento es la equidistribución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística del PERI y de su ejecución. Asimismo, permite la regularización de todas las fincas existentes con su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad. El Proyecto de Reparcelación fue presentado en el Registro General del Ayuntamiento de La Rinconada el 7 de febrero de 2020, con el número 2233/2020, estando pendiente de su aprobación por parte de la Asamblea de la Junta de Compensación, para su posterior aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Rinconada. (Expte. GD 2260/2020).

- **Proyecto de Urbanización:** es un proyecto de obras que tiene por finalidad llevar a la práctica las previsiones y determinaciones del PERI, es decir, subsanar las carencias de infraestructuras básicas de la urbanización El Gordillo. El Proyecto de Urbanización fue presentado en el Registro General del Ayuntamiento de La Rinconada el 7 de febrero de 2020, con el número 2232/2020, estando pendiente de su aprobación por parte de la Asamblea de la Junta de Compensación, para su posterior aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de La Rinconada. (Expte. GD 2261/2020).

- Como última fase, una vez realizadas las obras de urbanización, deberá procederse a la **legalización de la edificación existente**, conforme a normativa urbanística vigente, y atendiendo a las ordenanzas incluidas en el PERI.

III.- En el documento de la **Revisión del PGOU de 2007** de La Rinconada, (cuyo Texto Refundido fue aprobado el 17 de septiembre de 2007), se recoge la UE-UR-7 El Gordillo Residencial como Área de Planeamiento Incorporado, igualmente con la clasificación de suelo urbano no consolidado.

IV.- Como se ha dicho anteriormente, el Proyecto de Reparcelación actualmente está pendiente de cumplir una serie de requisitos para que pueda ser aprobado inicialmente por el Ayuntamiento.



[Handwritten signature]
4



ayuntamiento de
la Rinconada

Entre ellos está el cumplimiento previo de los deberes que le corresponden a los propietarios de la Urbanización El Gordillo, como propietarios de suelo urbano no consolidado, con suelo delimitado por unidad de ejecución y ordenado por instrumento de planeamiento de desarrollo, siendo de aplicación las obligaciones previstas en los artículos 55.1, 54.2 y 51.1. C), apartados d) y e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de diciembre, que expresamente establecen que los propietarios de esta clase de suelo, (en concordancia con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, en adelante LISTA), deberán:

“Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

“Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.”

Por su parte, el art. 54.2 de la LOUA, concreta el contenido de estas cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante, indicando expresamente que comprenden:

- a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

En este aspecto, el PERI ya preveía que el 10 % del aprovechamiento del Ayuntamiento se podía sustituir por su valor en metálico, ante la falta de suelo disponible para materializar dicha cesión. Asimismo, dicha compensación económica viene recogida en el Proyecto de Reparcelación en tramitación.

V.- Por otra parte, considerando lo dispuesto en el art. 102.2 de la LOUA, que establece que “el acuerdo aprobatorio de la reparcelación producirá como efectos la transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los





ayuntamiento de
la rinconada

terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio público de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento”, y en el mismo tenor el art. 137 de dicha Ley, también establece que “la transmisión a la Administración actuante, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar por ministerio de la Ley con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.” (en concordancia con los artículos 92 y siguientes de la LISTA).

Como quiera que actualmente la Junta de Compensación de El Gordillo Residencial, no dispone ni del citado suelo para el Ayuntamiento, ni tampoco ha recaudado a los propietarios la cantidad económica que lo sustituye para poder entregársela a esta Corporación Local, es por lo que la Junta de Compensación, en representación de los propietarios, está interesada en acordar con el Ayuntamiento de La Rinconada, mediante el presente convenio, la forma de pago de ese tanto por ciento.

Por ello, la Junta de Compensación de la Urbanización El Gordillo Residencial se compromete a gestionar y aportar la recaudación necesaria para que, previa a la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación, pueda aportar el 10% del aprovechamiento que se debe al Ayuntamiento, esto es el importe correspondiente de la monetización de este 10 % de aprovechamiento medio del área de reparto.

VI.- El importe total previsto para materializar el mencionado 10 % del aprovechamiento medio del área de reparto, arriba indicado, de la UE/UR-7 El Gordillo Residencial, es de TRESCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (317.725,09 €), según estima el arquitecto contratado por la Junta de Compensación, D. Gonzalo Pérez Sigüenza, y así lo ha recogido en los documentos redactados por dicho arquitecto, es decir tanto en el Proyecto de Reparcelación, cuya aprobación está actualmente en tramitación, como en el borrador de Proyecto de Urbanización, también pendiente de tramitación. De conformidad con el art. 51.1 C), g) de la LOUA, la obligación legal de asumir el pago de los costes de gestión y urbanización corresponde a los propietarios integrados en la unidad de ejecución, antes UE-25, actualmente UE/UR-7 “El Gordillo Residencial”. (Concordante con el artículo 30 de la LISTA).

Por ello, la propuesta se formula en el presente convenio según las siguientes:





ayuntamiento de
la rinconada

CLÁUSULAS:

PRIMERA. - La presente propuesta de Convenio tiene dos objetos:

1.- La compensación económica del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria por parte de la JUNTA DE COMPENSACIÓN EL GORDILLO RESIDENCIAL UE/UR-7 al Ayuntamiento de La Rinconada.

2.- El compromiso formal por parte del AYUNTAMIENTO DE LA RINCONADA de propiciar inversiones financiadas con parte de dichas cantidades dinerarias entregadas en concepto de compensación económica en la creación de dotaciones públicas destinadas a usos de interés general, de conformidad con lo previsto en el art. 75.2 d), en relación con el art.72 d) de la LOUA, que regula el destino de los ingresos integrantes como patrimonio público del suelo como dotaciones. (concordante con el artículo 129. 2.e) de la LISTA)

SEGUNDA.- Por la monetización del aprovechamiento subjetivo correspondiente al Ayuntamiento de La Rinconada, los propietarios de la Urbanización El Gordillo Residencial abonarán la cantidad de TRESCIENTOS DIECISIETE MIL SETECIENTOS VEINTICINCO EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (317.725,09 €), (10% del aprovechamiento medio de la Unidad de Ejecución) cumpliendo así con lo establecido en el artículo 18.1 b) del Real Decreto-Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, así como lo dispuesto en los artículos 55.1, 54.2 y 51.1. C), apartados d) y e) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de diciembre, anteriormente citados (concordantes con el art. 30 de la LISTA).

Estando ambas partes de acuerdo con la cifra resultante, ésta quedará abonada por parte de la Junta de Compensación al Ayuntamiento previamente a la convocatoria del Pleno municipal, donde se aborde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación citado.

Para ello, la Junta de Compensación, tras la aprobación inicial del Proyecto de Reparcelación por parte de la Junta de Gobierno Local, iniciará un periodo de recaudación durante 12 meses a fin de facilitar a los propietarios de la Unidad de Ejecución con la opción del pago fraccionado, procedimiento éste que será objeto de aprobación por parte del Pleno de la Junta de Compensación, en Asamblea, por mayoría simple de las cuotas de los miembros de la Junta, conforme a los artículos 15 y 17 de los Estatutos.





ayuntamiento de
la rinconada

TERCERA. - En cuanto a la inversión y ejecución de dotaciones en suelo de titularidad municipal, distinguiendo según el tipo de suelo, se acuerda lo siguiente:

- En el suelo dotacional y zonas verdes, previsto tanto en el PERI como en el Proyecto de Reparcelación, deberán ser entregados de forma obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de La Rinconada, por la Junta de Compensación. En caso de requerir la expropiación se debe garantizar por la Junta el abono del justiprecio, por lo que previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación deberá acreditar la adquisición o consignación económica para la misma.

En estos suelos, una vez cedidos al Ayuntamiento, éste se compromete a propiciar la inversión de parte de las cantidades provenientes de los ingresos por compensación del diez por ciento de aprovechamiento municipal como patrimonio público del suelo, de acuerdo con lo previsto en el art. 75.2 d) de la LOUA.

Indicar que la construcción de equipamientos y dotaciones en los suelos destinados para tal uso en el proyecto de reparcelación, podrán ser de carácter social, cultural, asistencial, educativo y deportivo.

CUARTA. - Este convenio surtirá efectos una vez, aprobado por la asamblea de propietarios de la junta de compensación de la UE/UR-7 El Gordillo Residencial, firmada y posteriormente ratificado por el Ayuntamiento Pleno.

La vigencia del mismo alcanzará su fin en el momento de recepción de las obras previstas en el Proyecto de Urbanización.

QUINTA. - Para el efectivo seguimiento, control y ejecución de este Convenio, se creará una comisión de seguimiento por parte de LA JUNTA DE COMPENSACIÓN UE/UR-7 EL GORDILLO RESIDENCIAL, que estará compuesta por tres de sus miembros, y que dará cuenta del desarrollo de las obras al Excmo. Ayuntamiento de la Rinconada.

SEXTA. - El presente Convenio de Colaboración se extinguirá por resolución o cumplimiento total del mismo.

Serán causas de resolución:

- a. Incumplimiento de los objetos acordados en el Convenio.
- b. Mutuo acuerdo de las partes firmantes.





ayuntamiento de
la Rinconada

En cuanto a la eficacia y plazo de vigencia, en aplicación del art. 49.h) de la Ley 40/3015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del sector Público, se establece para el presente convenio un plazo de vigencia máximo de 4 años, sin perjuicio de que pueda ser renovado por las partes.

Finalmente, y en prueba de conformidad, se firma el presente convenio urbanístico por triplicado en el lugar y fecha arriba referenciados.

El Alcalde Presidente.

Fdo. Javier Fernández de los Ríos Torres.

El Presidente de la Junta
de Compensación,

Fdo. Julio Framiñán González.

El Secretario.



Fdo. Moisés Roncero Vilarrubí.