

**CONVENIO URBANÍSTICO DE EJECUCIÓN PARA LA NO DEMOLICIÓN CON CARÁCTER
PROVISIONAL DE UNA PEQUEÑA PARTE DE VIVIENDA UNIFAMILIAR, SITA EN CALLE OLVERA
Nº 5 (ENTRE SECTOR E-40 Y SECTOR I/61 DEL PGOU, LA FUENSANTA)**

En Écija, a 13 de junio de 2024.

REUNIDOS

De una parte, **D^a VALLE RODRÍGUEZ ROJANO** (DNI: [...]), **D^a M^a DEL VALLE MARTÍN RODRÍGUEZ** (DNI: [...]), **D^a M^a JOSÉ MARTÍN RODRÍGUEZ** (DNI: [...]) y **D. ANTONIO MARTÍN RODRÍGUEZ** (DNI: [...]).

Y de otra, **D^a SILVIA HEREDIA MARTÍN**, con D.N.I. núm.: [...], en calidad de Alcaldesa Presidenta del Écija

Ambas partes, en la calidad en la que intervienen, se reconocen capacidad jurídica suficiente para la suscripción del presente convenio de gestión y, a tal efecto,

EXPONEN

Primero.- Que tanto en el Proyecto de Reparcelación como en el de Urbanización del Sector I-6/1 del PGOU, La Fuensanta (ambos definitivamente aprobados), se contempla, para la ejecución del planeamiento previsto para dicho Sector, la demolición parcial de una casa unifamiliar sita en la calle Olvera nº 5 (finca nº 30 del Proyecto de Reparcelación), en el Sector E-40- del PGOU, con referencia catastral núm.: [...], finca registral número [...] titularidad de D^a Valle Rodríguez Rojano y su hijos D^a M^a del Valle, D^a M^a José y D. Antonio Martín Rodríguez, en concreto de: 9,68 m² de vivienda, 1,65 m² de trastero y 42,39 m² de trastero-almacén y un patio de 64,54 m², sobre una superficie total construida de 195,20 m², lo que representa un 41.42% de la superficie construida.

Segundo.- Que D^a Valle Rodríguez Rojano tiene más de 85 años y lleva toda la vida viviendo en dicha casa, y con la ejecución del Planeamiento aprobado, gran parte de la cocina de su casa y parte de un dormitorio, de aproximadamente 9,68 m² como se ha referido, tiene que demolerse al quedar dentro de la zona de espacios libres de protección de la Autovía A-4 a su paso por el núcleo urbano de Écija. Además de 1,65 m² de un pequeño trastero de 5,66 m² en la medianera del patio, el patio vividero de 64,54 m² y la totalidad de un trastero almacén en el fondo de la parcela de 42,39 m².

Tercero.- Que consta Memoria Técnica redactada por el Técnico Municipal Director de las obras de urbanización de La Fuensanta, Sr. Fernández Rueda de fecha de firma electrónica 6/10/2023 según el cual la demolición de la pequeña porción de cocina y dormitorio y posterior adecuación de la vivienda al uso residencial, tendría un coste aproximado de 108.713,85 euros (IVA incluido), y también aproximadamente han calculado que se podría tardar en llevar a cabo ambas obras (demolición y reconstrucción posterior), aproximadamente de CINCO MESES en el que los propietarios no podrían seguir allí viviendo al suprimirse la cocina y mientras se habilita otro espacio similar, siendo necesario en todo caso que durante ese periodo en la casa no viva nadie es decir, que durante el periodo de duración de las obras, se ha calculado un alquiler de vivienda por mudanza, de 660 €/mes por 5 meses que duran las obras, 3.000 euros, que están incluidos en el presupuesto de los 108.713,85 euros referenciados.

Cuarto.- Que los 9,68 m² de cocina y dormitorio además del resto de edificaciones y patio que el proyecto de reparcelación y el de urbanización prevén su demolición representan una superficie de 118,26 m², forman parte de una vivienda que tiene una superficie total de 195,20 m². Las construcciones

y el patio pendientes de demolición están calificados como espacios libres de protección de la Autovía A4, que quedarían provisionalmente fuera de ordenación (como otros muchos a lo largo de la Autovía A4 a su paso por el núcleo de Écija), no afectando ni a las zonas verdes, ni a equipamientos ni al viario previsto en el planeamiento que se está ejecutando.

Las coordenadas UTM 30 ETRS 89 de la parcela de superficie 118,26 m², objeto de este convenio, son las siguientes:

Vértice	Coordenada X	Coordenada Y
0	315915.09	4155673.18
1	315919.94	4155664.55
2	315913.96	4155658.52
3	315904.61	4155674.90

Quinto: Que el Ayuntamiento tiene previsto recepcionar el sector y aprobar la cuenta de liquidación definitiva entre este año y el siguiente, dando por finiquitada la gestión del mismo en su totalidad.

Sexto: Que consta informe del Arquitecto Sr. Beviá González de fecha 14/07/2022 del que hemos extraído lo siguiente:

“...Nos encontramos, por tanto, y como hemos señalado, con otro tipo de Sistema General que, si bien afecta a la ordenación urbanística local, tiene su razón de ser por de una afección de la legislación sectorial, en este caso, de la prevista en la de la legislación de carreteras.

Esta legislación sectorial ha sido modificada tras la aprobación de nuestro planeamiento general y de la ordenación urbanística detallada del ámbito que nos ocupa. Así, en el momento de entrada en vigor de dicha ordenación estaba vigente la Ley 25/1998, de 29 de julio, de Carreteras. Los terrenos ocupados por parte de las edificaciones que son objeto de este informe se encuentran en los que dicha Ley regulaba en el artículo como “línea límite de edificación”.

Esta ley ha sido derogada y sustituida por la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de Carreteras, que viene a regular los terrenos a los que nos venimos refiriendo en el artículo 33 “Zona de limitación de la edificabilidad”, que, a pesar de ser similar, es más extensa y clara en su regulación:

Artículo 33 Zona de limitación a la edificabilidad

1. A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa a 50 metros en autopistas y autovías y a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

La franja de terreno comprendida entre las líneas límite de edificación establecidas en las respectivas márgenes de una vía se denomina zona de limitación a la edificabilidad. Queda prohibido en esta zona cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, incluidas las que se desarrollen en el subsuelo, o cambio de uso, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones o instalaciones ya existentes.

(...)

El régimen aplicable, desde el punto de vista urbanístico, a una edificación que se encuentre en la franja de los 50 metros de la Autovía y a lo largo de todo su trazado, desde Madrid hasta Cádiz, es el régimen del “fuera de ordenación”, pues lo que se prohíbe es la nueva edificación, posibilitando las de conservación y mantenimiento de lo existente y permitiendo, por tanto, la permanencia de la edificación siempre y cuando no se incremente la edificabilidad limitada.

3.- De lo señalado en el punto anterior puede afirmarse que cualquier merma en su superficie no afecta a un estándar establecido de superficie por habitante, por lo que la ciudadanía no se vería, en este sentido, privada de un espacio con una alta calidad pública consagrado por la legislación urbanística que, además, no está obligado a ajardinarse ni urbanizarse más allá de lo que prevea el Proyecto de Urbanización o proyectos posteriores de obras ordinarias de urbanización, pues se trata de protección de sistemas generales.

Se trata, como hemos visto, de una zona al servicio no de la ciudad y de sus habitantes, aunque éstos y aquélla, lógicamente, se vean influidos, sino de la Autovía, una de las que el artículo 28 de la Ley de Carreteras define como zonas de protección de la carretera en la cual se toleran las edificaciones existentes, acotando el límite de la edificabilidad alcanzada.

En cualquier caso, no debemos olvidar que se ejecuta un instrumento de ordenación urbanística aprobado y que esas edificaciones deben ser demolidas, tal y como está previsto en el mismo.

4.- Los terrenos que ocupan estas edificaciones están inscritos en el Registro de la Propiedad con titularidad municipal. El mantenimiento temporal de las edificaciones deberá ser objeto del procedimiento municipal que corresponda, en el que deberá quedar claro el momento de las demoliciones y el agente encargado de ellas.”

Séptimo: Que se ha emitido informe jurídico por la Técnico de Administración General Jefe de Sección de Urbanismo, Sra. De la Gala Lama, con nota de conformidad de la Secretaria General de fecha de firma electrónica 11/06/2024 indicativo, entre otros aspectos, del procedimiento a seguir para tramitar el Convenio Urbanístico de Ejecución, y de entre sus conclusiones y para justificar la aplicación del principio de proporcionalidad se destaca lo siguiente:

Reiterada Jurisprudencia del Tribunal Supremo reconoce su plena aplicabilidad a las medidas de intervención administrativa, de forma que el principio de proporcionalidad forma parte de nuestro ordenamiento jurídico para condicionar la actuación de la Administración, no sólo en el ámbito estrictamente sancionador, sino también en el más general de la intervención administrativa, modulando la intensidad de ésta a favor de la medida menos restrictiva posible para el interesado.

Octavo: Que el Excmo. Ayuntamiento de Écija ostenta competencia en materia de urbanismo según el artículo 25.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, artículo 92.2.a) del Estatuto de Autonomía de Andalucía y artículo 9.1 de la Ley 5/2012, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, y demás normativa sectorial en materia de urbanismo.

Noveno: Consta Memoria Justificativa sobre la conveniencia y oportunidad para la suscripción del referido convenio de fecha de firma electrónica 11/06/2024 suscrita por el Delegado del Área de Urbanismo, Obras Públicas y Movilidad D. Ángel Peña Fernández.

Décimo: Consta igualmente en el expediente informe del Interventor Acctal Municipal Sr. Goldaracena Muñoz de fecha de firma electrónica 11/06/2024, según el cual: “... el Convenio a suscribir, como se ha señalado no va a tener consecuencia económica para este Ayuntamiento por lo que su incidencia en el cumplimiento de la regulado en la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de Estabilidad Presupuestaria y Sostenibilidad Financiera (LOEPSF) va a ser nula.

En base a lo expuesto, ambas partes **ACUERDAN** suscribir el presente convenio de gestión urbanística, que se regirá por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- Objeto

El objeto del presente convenio es pactar las condiciones en las que se mantiene sin demoler provisionalmente una porción de la cocina (9,68 m²), una parte de un trastero pequeño (1,65 m²), almacén (42,39 m²) y patio (64,54 m²), del inmueble con referencia catastral núm.: [...], finca registral [...], titularidad de D^a Valle Rodríguez Rojano y su hijos D^a M^a del Valle, D^a M^a José y D. Antonio Martín Rodríguez, sito en calle Olvera nº 5, en el Sector E-40- del PGOU (y en el Sector I-6/1).

SEGUNDA.- Obligaciones de las partes

El Ayuntamiento de Écija, en calidad de Administración Actuante en el sistema de cooperación del Sector I-6/1 se compromete a terminar la urbanización del sector en el plazo más breve posible y a recepcionarlo, dejando sin demoler las partes de edificación actual, trasteros y patio y la pequeña porción de cocina anteriormente referenciado, de conformidad con la Memoria Técnica de Demolición Parcial y Reforma de Vivienda Unifamiliar, suscrita por el Técnico Sr. Fernández Rueda de fecha de firma electrónica 6/10/2023.

D^a Valle Rodríguez Rojano y sus hijos, D^a M^a del Valle, D^a M^a José y D. Antonio Martín Rodríguez, en calidad de titulares del inmueble (casa unifamiliar) en cuestión, se comprometen a lo siguiente:

1.- Cuando vaya a haber cualquier modificación urbanística sobre el inmueble o cuando se transmita la propiedad por cualquier título (excepto por herencia), con anterioridad, los titulares deben proceder y a su costa, a la demolición y ajuste a la alineación marcada de todas las edificaciones referidas anteriormente, de conformidad con el planeamiento previsto y como ya no estará en vigor el proyecto de urbanización habilitante, tendrá que solicitarse previamente el título habilitante (licencia o declaración responsable) correspondiente. Mientras tanto solo será posible llevar a cabo las obras de conservación y mantenimiento que sean imprescindibles para mantener el uso residencial del inmueble.

2.- A la inscripción de este Convenio en el Registro de la Propiedad, mediante nota marginal, en aplicación del artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las Normas sobre la Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística en el Registro de la Propiedad, corriendo de su cuenta los gastos que esta inscripción conlleve.

TERCERA.- Para la tramitación y suscripción del presente convenio resultan de aplicación los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, y el artículo 9.3.b) de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), según la cual las Administraciones Públicas podrán suscribir con cualquier persona pública o privada, convenios urbanísticos de gestión para establecer los términos y las condiciones de gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio. Tendrá carácter jurídico administrativo y se rige por los principios de transparencia y publicidad y está sometido a las reglas previstas en el artículo 9.4 de la LISTA.

CUARTA.-Duración

El presente convenio surtirá efectos desde el momento de su firma y su vigencia será hasta el cumplimiento de la condición resolutoria prevista en la Cláusula Segunda, punto 1.

No obstante durante su vigencia se crea una Comisión de Seguimiento, vigilancia y control de los compromisos adquiridos, que resolverá los problemas de interpretación que puedan plantearse, formada por Directores obras de urbanización (Sr. León Álvarez, Sr. Fernández Rueda), Arquitecto Planeamiento Sr. Beviá González, Técnico de Administración de Planeamiento Sra. De la Gala Lama, la Secretaria General de la Corporación y el Delegado del Área de Urbanismo.

QUINTA.- Modificación y resolución

El presente convenio de gestión podrá ser modificado por acuerdo de las partes, a propuesta de cualquiera de éstas, mediante la suscripción del oportuno acuerdo de modificación, formalizado antes de la finalización de la duración del mismo.

Serán causas de resolución anticipada del presente convenio las siguientes:

- El mutuo acuerdo de las partes que lo suscriben.
- La entrada en vigor de disposiciones legales o reglamentarias que determinen su extinción.
- El incumplimiento de cualquiera de sus cláusulas.

SEXTA.- Naturaleza y jurisdicción

El presente convenio tiene naturaleza administrativa y tiene que ser aprobado por la Junta de Gobierno Local, previo trámite de información pública. Posteriormente se registrará en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento y Convenios Urbanísticos.

La existencia de cualquier tipo de discrepancia en relación con la interpretación o ejecución de lo establecido en este convenio no resuelta entre las partes, se resolverá conforme a lo que al efecto se determine por los Jueces y Tribunales del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo.

Y en prueba de conformidad en cuanto antecede, las partes lo firman en todas sus páginas, en triplicado ejemplar y a un solo efecto en el lugar y fecha en su encabezamiento indicados.

ALCALDESA PRESIDENTA

PROPIETARIOS

Fdo. Silvia Heredia Martín.

Fdo. M^a del Valle Rodríguez Rojano.

Fdo. M^a José Martín Rodríguez.

Fdo. M^a del Valle Martín Rodríguez.

Fdo. Antonio Martín Rodríguez.