

MEMORIA PARA LA ALTERACIÓN DE LOS TÉRMINOS MUNICIPALES DE ARAHAL Y PARADAS

1. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA ALTERACIÓN.

Los municipios de Arahal y Paradas, están interesados en realizar una modificación de sus términos municipales, a cuyos efectos acordaron constituir la Comisión Mixta exigida por la normativa vigente para integrar el expediente correspondiente.

Con la modificación propuesta se pretende no sólo incorporar al municipio de Arahal el territorio ocupado por su núcleo urbano, sino además propiciar las condiciones para que no se vuelva a producir dicha circunstancia, eliminando la tensión urbanística en el sector limítrofe de ambos municipios con el núcleo urbano de Arahal.

Se hace constar, que debido a la fecha de inicio del procedimiento para la alteración de los términos municipales de Arahal y Paradas, la legislación aplicable es la Ley 7/1993 de 27 de julio, de Demarcación Municipal de Andalucía, sin perjuicio de la derogación que de la misma realiza la Ley 5/2010 de 11 de junio de Autonomía Local de Andalucía.

Así, se entienden de aplicación, teniendo en consideración la legislación vigente en el momento de iniciación del procedimiento, las causas especificadas en las letras a), b) y c) del artículo 10.2 de la citada Ley 7/1993, conforme al siguiente desglose:

a) Cuando un núcleo de población de un Municipio se extienda por el término de otro u otros limítrofes. En estos casos, el Municipio o Municipios que experimenten la segregación podrán ser compensados, en el mismo procedimiento, con la incorporación a su término de parte del que originó esta alteración.

b) Cuando sea necesario dotar a un Municipio del territorio indispensable para ampliar los servicios existentes o instalar aquéllos nuevos que imperativamente hubiere de prestar en razón de la cuantía de su población, siempre y cuando no sea posible la prestación de dichos servicios en régimen de mancomunidad o cualquier otra forma asociativa o de cooperación interadministrativa. En estos casos el Municipio que originase la alteración deberá compensar a los que sufran

la segregación con parte de su propio término municipal.

c) Cuando concurren otras circunstancias de orden geográfico, demográfico, económico o administrativo que hagan imposible o de difícil ejecución la prestación de la mayoría de los servicios obligatorios de competencia municipal en uno o varios Municipios, siempre que la nueva delimitación territorial garantice su normal desempeño."

Que amparados en esta regulación, y entendiendo justificada la conveniencia administrativa del procedimiento de modificación de términos municipales, en sesiones de 29 de octubre de 2009 y 27 de noviembre de 2009, los Plenos de los Ayuntamientos de Arahal y Paradas adoptaron, respectivamente, acuerdos aprobatorios del ejercicio de la iniciativa para la alteración de los términos municipales de uno y otro, al objeto de:

- Regularizar la situación generada con motivo de la extensión del núcleo urbano de Arahal sobre el término de Paradas.

- Dotar al municipio de Arahal del territorio indispensable para ampliar los servicios deportivos existentes, culminando el suelo urbano en el sector en el que se ha producido la extensión de su núcleo, entendiendo que sería difícilmente viable la prestación de dichos servicios en régimen de mancomunidad o cualquier otra forma asociativa o de cooperación interadministrativa.

- Dotar al municipio de Arahal de una zona de suelo no urbanizable de especial protección, que impida que se vuelvan a reproducir las circunstancias que han propiciado la situación actual.

2. ÁMBITO DE LA ALTERACIÓN.

Los terrenos que van a ser objeto de permuta en base al procedimiento de alteración iniciado, comprenden una superficie total, respectivamente, de 738.531 m², conforme a la descripción gráfica y planimétrica que aparece en el Plano titulado Hoja 1-1 del documento denominado "Estudio Topográfico de la línea límite entre los Municipios de Arahal y Paradas".

Dicha alteración, en base a las distintas razones que

justifican la alteración se puede subdividir en las siguientes:

- Regularizar la situación generada con motivo de la extensión del núcleo urbano de Arahall sobre el término de Paradas.

La primera de las circunstancias que motivan la alteración propuesta de los términos municipales, consistente en agregar al Ayuntamiento de Arahall los terrenos que se segregan del municipio de Paradas, que tienen actualmente la clasificación de suelo urbano consolidado adscritos al ámbito denominado "Conjunto de edificación unitaria" de las Normas urbanísticas de del municipio de Paradas, que constituyen una parte del núcleo urbano del municipio de Arahall, concretamente 69.856 m², de conformidad con los actuales límites de los términos municipales.

Dicha zona constituye históricamente un sector donde se prestan los servicios públicos de abastecimiento de agua potable, saneamiento, mantenimiento de vías públicas, recogida de basuras, vigilancia, etc. por el municipio de Arahall, siendo imposible la prestación de dichos servicios por el municipio de Paradas, dada su lejanía del casco urbano de este municipio.

La posibilidad de prestar dichos servicios por un ente mancomunado o cualquier otra forma asociativa o de cooperación interadministrativa, al ser el sector de una entidad superficiaria y económica que haría imposible rentabilizar dicha prestación.

Esta es una circunstancia objetiva y fáctica a la que debe ponerse solución, dando cobertura jurídica a la situación existente y evitando posibles disfuncionalidades que pudieran surgir en la prestación de servicios y pago de ingresos tributarios o de cualquier otra naturaleza en el ámbito competencial de cada municipio. En el expediente se procede a poner de manifiesto documentalmente la realidad fáctica existente respecto de la que urge una regulación jurídica.

- Dotar al municipio de Arahall del territorio indispensable para ampliar los servicios deportivos existentes, culminando el suelo urbano en el sector en el que se ha producido la extensión de su núcleo.

En relación a la segunda de las circunstancias que

motivan la alteración propuesta de los términos municipales, consistente en dotar al municipio de Arahal del territorio indispensable para ampliar los servicios deportivos existentes, culminando el suelo urbano en el sector en el que se ha producido la extensión de su núcleo sobre el término municipal de Paradas, lugar donde se ocupan actualmente los servicios deportivos municipales, que dada la línea del término entre ambos municipios serían de imposible ampliación, lo que condenaría a su traslado o disgregación por varias zonas del término de Arahal.

Se conviene por ambas partes que dicha superficie comprenderán, como máximo, un total de 90.847 m² correspondiente a las denominadas zonas 3 y 4, de 53.471 m² y 37.376 m² respectivamente, y epigrafiadas en el "Plano de superficies y zonificación del suelo".

Por otro lado, el análisis de la propuesta de modificación que se realiza respecto a las zonas de equipamiento, tanto deportivo como genérico, como la zona de suelo urbanizable de especial protección, deben ser objeto de análisis conjunto en lo que se refiere a sus extensiones. La zona de suelo no urbanizable de especial protección, tiene como finalidad la de evitar que vuelvan a producirse los hechos que han provocado la actual extensión de población del municipio de Arahal por el término municipal de Paradas, de este modo se pondría fin a la tensión urbanística existente en la zona limítrofe existente entre ambos municipios. La determinación de su extensión se produce por exclusión respecto a la delimitación de las zonas dotacionales, de ahí la necesidad de su análisis conjunto.

En la delimitación de la zona dotacional genérica, vuelve a concurrir la circunstancia fáctica del uso que en la actualidad se otorga a la misma, debiendo mediante la modificación de los términos dar solución y cobertura jurídica a una realidad preexistente.

De esta forma adquiere especial interés el análisis de la concreción de la extensión de la zona dotacional deportiva atendiendo a dos circunstancias: primero la realidad preexistente respecto a las instalaciones deportivas de la zona, y segundo la previsión lógica de un futuro crecimiento en materia de dotaciones deportivas municipales por parte de Arahal. Respecto a las instalaciones deportivas preexistentes, debemos establecer, que en la zona actualmente se ubica el Campo de Fútbol Municipal "Manolo Jiménez", así como un

Pabellón Cubierto Polideportivo. Dicha circunstancia, provoca que la zona sea considerada la idónea para un posterior desarrollo dotacional deportivo. Por otro lado, respecto a las previsiones futuras de desarrollo dotacional deportivo en la zona, se consideran necesarios los 53.471 m² referenciados, sobre la base de la carencia actual de instalaciones deportivas en el municipio de Arahál, y las razonables previsiones de crecimiento deducibles de los datos y futuros planes de desarrollo del "Plan Director de Instalaciones Deportivas de Andalucía", sobre los datos de la delimitada como zona 10 referida a "Campiña Alta y Zona Sur y de Sevilla"

- Dotar al municipio de Arahál de una zona de suelo no urbanizable de especial protección, que impida que se vuelvan a reproducir las circunstancias que han propiciado la situación actual.

Respecto a la tercera de las circunstancias que motivan la alteración propuesta de los términos municipales, consistente en el establecimiento de una zona de suelo no urbanizable de especial protección que impida la aparición de las circunstancias que han propiciado la situación actual, se convine por ambas partes que dicha superficie comprenderá, como mínimo, un total de 577.828 m², correspondiente a la denominada zona 1, epigrafiada en el "Plano de superficies y zonificación del suelo".

Es evidente que el nivel de protección urbanística de este tipo de suelo no urbanizable de especial protección y los instrumentos urbanísticos, dispuestos por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía para el restablecimiento de la legalidad urbanística en este tipo de suelo, como la consideración como delitos de determinadas conductas que afectan a este tipo de suelo tras la reforma de los artículos 319 y 320 del Código Penal operada por la Ley Orgánica 5/2010, de 22 de junio, que consolida la tendencia expansiva del Derecho penal, tanto en términos cuantitativos (se tipifican como delito nuevas conductas) como cualitativos (se endurecen algunas penas), ayudarán a que dichas circunstancias no vuelvan a repetirse.

A estos efectos, ambas partes convienen en establecer un plazo no superior a dos años, computado a partir de la fecha del acuerdo de alteración de los términos municipales, adoptado por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de

Andalucía, para iniciar los trámites y gestiones urbanísticas necesarias a fin de que el suelo comprendido en dicha zona obtenga la citada clasificación, y ello sin perjuicio de la potestad reconocida a ambas Administraciones, al amparo de lo preceptuado en el artículo 32 de la LOUA, para instarse mutuamente el inicio de dicha tramitación.

3. ZONIFICACIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE LA ALTERACIÓN PROPUESTA.

Que, en función a la ocupación y uso previstos tras la aprobación de la alteración, en consonancia con las circunstancias esgrimidas para justificar la misma, dichos terrenos han sido clasificados en cinco zonas, conforme a la descripción gráfica y planimétrica que aparece como documento **ANEXO 1** a la presente memoria denominado "**Plano de superficies y zonificación del suelo**", y que constituye parte integrante del mismo.

Asimismo, atendiendo al planeamiento vigente en cada uno de los municipios promotores de la alteración, los terrenos referenciados en el apartado anterior, y que constituyen el objeto de la permuta, ostentan la siguiente clasificación y calificación urbanística:

A) ZONA 1: Los terrenos comprendidos en esta zona, y que se segregan del municipio de Paradas para agregarse al municipio de Arahal, tienen actualmente la clasificación de suelo no urbanizable genérico, a excepción de los siguientes suelos

a) Los terrenos constituidos por las vías pecuarias existentes en la zona (Cañada Real de Osuna y Cordel de los Tunantes) clasificados como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

b) Los terrenos constituidos por los denominados "Cerros Testigos" existentes en la zona (se limita a la Parcela 303 del polígono 15 del vigente catastro de bienes inmuebles de naturaleza rústica del municipio de Paradas), clasificados igualmente como suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística .

B) ZONA 2: Los terrenos comprendidos en esta zona, y que se segregan del municipio de Paradas para agregarse al municipio de Arahal, tienen actualmente la clasificación de suelo urbano consolidado adscritos al ámbito denominado "Conjunto de edificación unitaria".

C) ZONA 3: Los terrenos comprendidos en esta zona, y que se segregan del municipio de Paradas para agregarse al municipio de Arahál, tienen actualmente la clasificación de suelo no urbanizable genérico.

D) ZONA 4: Los terrenos comprendidos en esta zona, y que se segregan del municipio de Paradas para agregarse al municipio de Arahál, tienen actualmente la clasificación de suelo no urbanizable genérico, a excepción de los terrenos constituidos por la vía pecuaria existente en la zona (Cordel de San Antonio), clasificados con suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

E) ZONA 5: Los terrenos comprendidos en esta zona, y que se segregan del municipio de Arahál para agregarse al municipio de Paradas, tienen actualmente la clasificación de suelo no urbanizable genérico, a excepción de los terrenos constituidos por la vía pecuaria existente en la zona (Vereda de Sevilla) clasificados con suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

Al objeto de facilitar la regularización en los distintos registros públicos de las fincas afectadas por la alteración de términos, se incorpora como **ANEXO 2** a la presente Memoria, y que constituye parte integrante del procedimiento, el plano denominado "**Plano de fincas catastrales afectadas por la alteración**", que recoge la identificación catastral de cada una de las parcelas incluidas en el ámbito de la modificación de los términos.

4. COMPENSACIÓN ECONÓMICA.

COMPENSACIÓN A CARGO DEL AYUNTAMIENTO ORIGINANTE DE LA ALTERACIÓN:

Considerando la diferente clasificación urbanística de parte de los terrenos que van a ser objeto de permuta, y el perjuicio económico que ello va a generar en la hacienda del Ayuntamiento de Paradas, se conviene por ambas partes una compensación económica anual a favor del Municipio de Paradas y a cargo del Municipio de Arahál por importe de (cantidad a determinar), durante un periodo de quince años computados a partir del 1 de enero del año inmediatamente posterior a la fecha del acuerdo de alteración de los términos municipales

adoptado por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La referida cantidad será satisfecha en los términos que se establecen a continuación a razón de (cantidad a determinar) anuales.

Para la fijación de dicho cálculo se han tenido en cuenta la recaudación por los distintos derechos y recursos municipales que ambos municipios han de percibir, calculando éstos homogéneamente por un período de quince años, dividiendo dichos ingresos por quince, fijando dicha cuantía como importe de la cantidad anual que el Ayuntamiento de Arahal abonará al de Paradas en compensación del detrimento económico que el cambio producirá en sus recursos.

Si finalmente se produjera la modificación de términos en una superficie distinta a la prevista en la propuesta de modificación aprobada por los Ayuntamientos, se revisará la cantidad total y anual, siguiéndose el mismo método de cálculo previsto en este convenio.

En todo caso, la cantidad correspondiente se devengará el día 1 de enero de cada año natural, y su pago deberá hacerse efectivo por parte del Ayuntamiento de Arahal al Ayuntamiento de Paradas, en la siguiente forma:

A) Dentro del primer trimestre natural de cada ejercicio, mediante transferencia bancaria en la cuenta abierta por el Ayuntamiento acreedor en una sucursal de Paradas.

B) Dicha forma de pago podrá ser sustituida por el ingreso directo de una cuantía mensual, correspondiente a la doceava parte de la cuantía anual a abonar, por la Diputación Provincial de Sevilla, a través del Organismo Provincial de Asistencia Económica y Fiscal (OPAEF), con cargo a la parte necesaria de los ingresos que se produzcan los recursos gestionados por el citado organismo en base al convenio que tiene suscrito con el Ayuntamiento para la recaudación y liquidación de sus recursos fiscales, mediante la retención mensual sobre los sucesivos Anticipos ordinarios que dicho organismo practique al Ayuntamiento de Arahal.

A dichos efectos, el Ayuntamiento de Arahal comunicará al OPAEF, en el mes de enero de cada ejercicio, la cuantía a retener. Dando cuenta al Ayuntamiento de Paradas de dicha comunicación. Este anticipo tendrá carácter preferente, conforme a la legalidad vigente.

En el supuesto de que el Ayuntamiento de Arahal denunciase el Convenio con el OPAEF antes de la total amortización de la compensación económica, se seguirá el procedimiento de pago establecido en el apartado A) anterior.

Si una vez transcurrido el último día del primer trimestre natural, no se han realizado los ingresos derivados de las retenciones mensuales y no se ha realizado igualmente el ingreso de la totalidad de la cuantía anual, se procederá a la liquidación de intereses de demora por el tiempo transcurrido entre la finalización del último día del trimestre natural y el ingreso efectivo de las cantidades devengadas.

Trascurrido el plazo reseñado, sin haberse efectuado por parte del Ayuntamiento de Arahal el pago, total o parcial, de dicha compensación económica anual, el importe de la cantidad insatisfecha devengará a favor del Ayuntamiento de Paradas, a partir del día siguiente a la finalización del citado plazo, y sin necesidad de requerimiento o intimación previos por su parte, el interés legal del dinero conforme venga determinado para ese año por la o las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Así mismo, y como mecanismo de garantía para el cobro de la citada compensación económica, se reconoce expresamente la facultad del Municipio de Paradas para, mediante escrito de la Alcaldía-Presidencia, solicitar a la Administración de la Junta de Andalucía, la retención de su importe, y en su caso de los intereses que pudieran devengarse, en las transferencias y subvenciones que correspondan al Municipio de Arahal.

COMPENSACIÓN POR ALTERACIÓN DE LAS DISPOSICIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PREVISTAS:

A fin de mantener la riqueza imponible, inicialmente considerada, en la permuta de terrenos, que constituye el objeto del presente procedimiento de alteración de términos, ambas partes expresan su compromiso firme de no alterar las estipulaciones de ordenación urbanística previstas en el presente convenio para cada una de las zonas grafiadas en el "Plano de superficies y zonificación del Suelo", y que responden a las circunstancias esgrimidas para justificar la alteración, así como, que han motivado el ámbito de la misma, y ello durante un plazo de 15 años, computado a partir de la

aprobación de la alteración por el órgano competente de la Comunidad Autónoma.

No obstante, si cualquiera de las partes, en el ejercicio legítimo de su potestad de planeamiento, y antes de que transcurra el citado plazo, decide modificar las estipulaciones de ordenación urbanística acordadas entre ambos municipios, de manera que esa nueva ordenación sea susceptible de aumentar el beneficio económico a favor de su hacienda local, a resulta de la capacidad fiscal que se generaría por los terrenos afectados por dicha modificación, dicha parte deberá abonar a la otra una compensación económica, cuya cuantificación vendría determinada en base a la siguiente fórmula:

$$C = S \times \frac{C1}{S1}$$

Siendo: C = Compensación económica a abonar.
S = Superficie afectada por la nueva ordenación.
C1 = Cuantía económica fijada en la cláusula cuarta del convenio para el período de quince años.
S1 = La superficie de la denominado zona 2 epigrafiada en el "Plano de superficies y zonificación del suelo".

En todo caso, la cantidad correspondiente se devengará al día siguiente de la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento general, en virtud del cual se establezca la nueva ordenación.

El pago deberá hacerse efectivo mediante una de las siguiente fórmulas:

A) Dentro del plazo de los tres meses naturales siguientes, contados a partir de la fecha en que se produzca el devengo, mediante transferencia bancaria en la cuenta abierta que se indique por el Ayuntamiento acreedor.

B) No obstante, y previa comunicación expresa del Ayuntamiento deudor al Ayuntamiento acreedor, antes de que se cumpla el plazo indicado en el párrafo anterior para efectuar el pago, el abono podrá realizarse en la siguiente forma: Se dividirá la cantidad correspondiente a la compensación económica a abonar para el período de quince años (Concepto C

de la fórmula anterior), entre el número de trimestres naturales que resten para culminar el plazo de quince años desde la aprobación de la alteración por el órgano competente de la Comunidad Autónoma. El resultado de la operación anterior, se satisfará por trimestres naturales vencidos a contar desde el primer mes en que se produzca el devengo, dentro de los SIETE (7) primeros días del mes que corresponda, mediante transferencia bancaria en la cuenta abierta que se indique por el Ayuntamiento acreedor.

De no producirse dicha comunicación previa, se entenderá que el Ayuntamiento deudor ha optado por el pago total y no prorrateado de la compensación económica correspondiente.

Trascurrido el plazo reseñado, sin haberse efectuado por parte del Ayuntamiento deudor el pago, total o parcial, de dicha compensación económica, el importe de la cantidad insatisfecha devengará a favor del Ayuntamiento acreedor, a partir del día siguiente a la finalización del citado plazo, y sin necesidad de requerimiento o intimación previos por su parte, el interés legal del dinero conforme venga determinado para ese año por la o las Leyes de Presupuestos Generales del Estado.

Asimismo, y como mecanismo de garantía para el cobro de la citada compensación económica, se reconoce expresamente la facultad del Municipio acreedor para, mediante escrito de la Alcaldía-Presidencia, solicitar a la Administración de la Junta de Andalucía, la retención de su importe, y en su caso de los intereses que pudieran devengarse, en las transferencias y subvenciones que correspondan al Municipio deudor.

5. PROCEDIMIENTO SEGUIDO PARA LA ALTERACIÓN.

A dichos efectos, ambas Corporaciones municipales acordaron incoar expediente para la alteración de sus términos municipales, adoptados mediante acuerdo del Pleno de la Corporación de Arahal, adoptado en la sesión extraordinaria celebrada el día 29 de octubre de 2009, y por el Pleno del Ayuntamiento de Paradas, en acuerdo adoptado en la sesión ordinaria celebrada el día 27 de noviembre de 2009, ambos con la mayoría cualificada exigida en el apartado segundo del artículo 47 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Tras dichos acuerdos se constituyó una Comisión Mixta, integrada por representantes de los mismos, que debía llegar a una unificación de pareceres sobre todos aquellos aspectos que hubieran de quedar resueltos en el expediente, debiendo además integrar el expediente con la documentación a que hace referencia el artículo 14 de la Ley 7/1993.

La Comisión se constituyó el día 8 de marzo de 2010, reuniéndose posteriormente el día 1 de junio de 2010, y finalmente el día 11 de marzo de 2011, fecha en que se acordó la unificación de pareceres sobre la modificación propuesta y la integración del expediente.

Los acuerdos plenarios fueron objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla (nº17 de 22 de enero de 2010 por parte del Ayuntamiento de Arahal y nº 50 de 3 de marzo de 2010 por parte del Ayuntamiento de Paradas) así como en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía (nº 25 de 8 de febrero de 2010 por parte del Ayuntamiento de Arahal y nº 202 de 15 de octubre por parte del Ayuntamiento de Paradas).

6. CONCLUSIÓN FINAL.

Sobre la base de lo anteriormente expuesto se considera debidamente expuesta, razonada y detalladamente, así como aportados los elementos de prueba, que justifican la concurrencia de las circunstancias exigidas para la alteración de los términos municipales que se pretende efectuar, por lo que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 14 de la ley 7/1993, apartado j, se propone la remisión de esta Memoria y la documentación anexa, requerida por la normativa vigente, a la Diputación Provincial de Sevilla, al objeto de integrar su informe en el expediente para la alteración de los términos municipales de Arahal y Paradas.

En Paradas, a 3 de marzo de 2011.

EL ALCALDE DE ARAHAL,

EL ALCALDE DE PARADAS,