



N.º 16

Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE Y LAS MERCANTILES MENSACA 1.900 S.A., UMBRETE I SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., UMBRETE II SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., UMBRETE III SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. y UMBRETE IV SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. RELATIVO A LAS FINCAS ZARANDA, VIDES, MOTIÉ Y RUBIA.

En UMBRETE, a 15 de noviembre de 2005.

REUNIDOS

De una parte, **D. JOAQUIN FERNANDEZ GARRO, ALCALDE-PRESIDENTE** del **ILMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE** (Sevilla), Asistido por D. Francisco J. Valenzuela Medina, Secretario del Ayuntamiento de Umbrete, a los efectos de dar fe de este acto, como prevé el artículo 2.h) del Reglamento de Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, aprobado por Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre.

De otra parte,

DON RICARDO PICHARDO RUBIRA, mayor de edad, con DNI 29.479.225-X con domicilio en la Avenida República Argentina s/n, Edificio Edimar, CP 41930 de Bormujos (Sevilla).

Y DON LUIS MARÍA MAYA GALARRAGA, mayor de edad, con DNI número 15898388-Y y domicilio en Madrid, Calle Consuegra número 7, 3ª planta, 28036.

INTERVIENEN

D. Joaquín Fernández Garro, en su condición de Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Umbrete, sujetándose su intervención a la posterior ratificación plenaria en los términos que se exponen en el presente Convenio.

Ricardo Pichardo Rubira en nombre y representación de la Entidad **MENSACA 1.900 S.A.**, con domicilio a estos efectos en Bormujos, Sevilla, Avda. República Argentina s/n, Edificio EDIMAR, y provista de C.I.F. A91115766. Actúa igualmente en nombre y representación de la sociedad **GRUPO DE EMPRESAS DE DESARROLLO INMOBILIARIO MARTÍNEZ RETAMERO S.A**, con domicilio en Bormujos (Sevilla), Avenida de la República Argentina s/n, Edificio EDIMAR, y provista de CIF número A91072801.

Don Luis María Maya Galarraga., en nombre y representación de las sociedades:

UMBRETE I SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L con domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame número 4, 20018 y CIF B20872545.

UMBRETE II SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L con domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame número 4, 20018 y CIF B20872537.





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución n1 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

UMBRETE III SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L con domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame número 4, 20018 y CIF B20872529.

UMBRETE IV SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L con domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame número 4, 20018 y CIF B20872511.

Las Mercantiles MENSACA 1900 S.A., GRUPO DE EMPRESAS DE DESARROLLO INMOBILIARIO MARTÍNEZ RETAMERO S.A, UMBRETE I SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L.; UMBRETE II SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L; UMBRETE III SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., Y UMBRETE IV SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., en adelante PROPIEDAD.

Las partes reconociéndose mutuamente capacidad legal suficiente para suscribir el presente documento

EXPONEN

La descripciones que a continuación se hacen de las fincas a las que afecta este convenio es la que consta en los títulos de propiedad de las empresas que comparecen.

Primero- Que la Sociedad "MENSACA 1.900 S.A.", es por el título que se dirá dueña del pleno dominio de las siguientes fincas:

A.- DESCRIPCIÓN.- RÚSTICA: OLIVAR, FINCA ZARANDA, al sitio del mismo nombre y Los de Pío Blanquillo y La Luna, término de Umbrete (Sevilla). Con una cabida, de ciento treinta y tres mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados, es decir 13 Has, 32 As y 51 Cas. Linda, al norte camino de Umbrete a Benacazón, y finca de los herederos de Cristóbal de la Rosa y Olivar de los de Francisco Macías, hoy Salvador Infantes del Valle, Don José Gutiérrez Infantes y Don José Mier Sánchez; Sur, callejón disfrutadero que conduce a vides y parcela 52 propiedad del señor Don Antonio Herrera Amores, separadas por Callejón disfrutadero; este, callejón disfrutadero que separa la finca que se segrega y finca de herederos del Sr. Macias Torres y finca de Don Nicolás Barragán Macías; y Oeste, olivar del Marqués de la Reunión, hoy Alfonso Guajardo Fajardo. En el catastro es del Polígono 6, parcela 44 y parte de la parcela 34, si bien la finca descrita se corresponde sólo con una parte de esta última.

DATOS REGISTRALES.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor al Tomo 1324, Libro 48, Folio 19, alta 1, finca registral 2304.

Referencia Catastral: Referencia Valor-NFR: R-094/2004/00/103/0000072/205-094/27930771P que se corresponde con varias parcelas, entre ellas, la que se acaba de describir.

CARGAS Y GRAVAMENES.- La finca descrita se encuentra libre de ellas.

B.- DESCRIPCIÓN.-Suerte de Tierra Olivar que forma parte de la nombrada Posturas de Vides, al sitio de la Dehesa, Montiel y Pinar Quemado, término de Umbrete, conocida como parcela 52 A, Finca Vides, que linda: al norte parcela 49-50 de la misma testamentaria propiedad de Don Antonio Herrera Amores; Sur, Carretera de Benacazón a Umbrete, Este, parcela 52 también de la misma





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución n1 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

testamentaria, propiedad de Don Antonio Herrera Amores, y al Oeste, resto de la finca matriz. Tiene una cabida de dos hectáreas, noventa y dos áreas y treinta y nueve centiáreas y está atravesada de Este a Oeste por la Autopista de Sevilla a Huelva, que la divide en dos trozos, quedando siete mil veinte metros cuadrados a la izquierda de la citada Autopista y el resto, es decir 22.219 metros cuadrados a la derecha. En el catastro es parte de la del polígono seis parte de la parcela 34.

DATOS REGISTRALES.-Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor al Tomo 1801, Libro 62, Folio 11, alta 1, finca registral 2952.

Referencia Catastral: Referencia Valor-NFR: R-094/2004/00/103/0000072/205-094/27930771P que se corresponde con varias parcelas, entre ellas, la que se acaba de describir.

CARGAS Y GRAVAMENES.- La finca descrita se encuentra libre de ellas.

C.- DESCRIPCIÓN: Suerte de Olivar llamada Las Rubias, al sitio del mismo nombre y el de Las Majadillas, término de Umbrete, que conocida por parcela 53, finca Las Rubias, con una cabida después, resto de mayor extensión, de 2 Has, que linda: al norte, este y oeste con finca segregada y descrita anteriormente en la letra A de este expositivo II y al Sur, autopista de Sevilla a Huelva. En el Catastro es del Polígono 6, parcela 46.

DATOS REGISTRALES.-Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor al Tomo 1801, Libro 62, Folio 135, alta 3, finca registral 2307.

Referencia Catastral: Referencia Valor-NFR: R-094/2004/00/103/0000072/2'5-094/27930771P que se corresponde con varias parcelas, entre ellas, la que se acaba de describir.

CARGAS Y GRAVAMENES.- La finca descrita se encuentra libre de ellas.

SITUACIÓN ARRENDATICIA.- Las fincas que transmiten los vendedores se encuentran libres de arrendatarios y ocupantes.

DATOS COMUNES A LAS FINCAS DESCRITAS: TÍTULO.- La propiedad de las fincas anteriormente descritas pertenece a la Mercantil MENSACA 1900 S.A., en virtud de escritura pública de compraventa de fecha 28 de abril de 2005 otorgada ante el Notario de Sevilla, D. Rafael Leña Fernández.

Segundo.-Que la sociedad GRUPO DE EMPRESAS DE DESARROLLO INMOBILIARIO MARTÍNEZ RETAMERO S.A es titular, por contrato privado pendiente de elevar a público, de las siguientes fincas:

a)Finca registral 2956 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor, al tomo 1801, libro 62, folio 42, con una superficie registral de 6853 metros cuadrados de suelo.

b)Porción de tierra al sitio de Montiel o Vides en el Término municipal de Umbrete, de uno con veinticinco metros de ancho y que recorre toda su extensión, doscientos tres metros, el lindero con la finca conocida como Tío Crespo,siendo la extensión de la porción de finca, 253,75 metros cuadrados





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

de suelo.

c) Porción de terreno al sitio de Montiel o Vides, en el Término Municipal de Umbrete, de dos metros de ancho y que recorre en toda su extensión, doscientos tres metros, el lindero con la finca conocida como Tío Crespo, también de su propiedad, siendo la extensión de la porción de finca cuatrocientos seis metros cuadrados (406 m²s).

Se corresponden las fincas indicadas en las letras a), b) y c) anteriores con la parcela 81 del Polígono 6 del Término Municipal de Umbrete.

Tercero.- Que las Mercantiles Umbrete I Servicios Inmobiliarios S.L., Umbrete II Servicios Inmobiliarios S.L., Umbrete III Servicios Inmobiliarios S.L. y Umbrete IV Servicios Inmobiliarios S.L., son por el título que se dirá dueñas, por cuartas e iguales partes indivisas, del pleno dominio de las siguientes fincas:

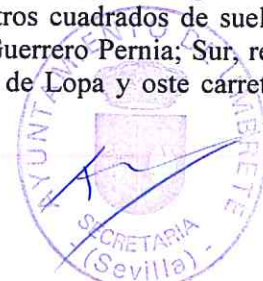
A.- DESCRIPCIÓN.- Suerte de olivar y viña, antes tierra calma, llamada de Montiel, al sitio del mismo nombre, Término de Umbrete, que en lo sucesivo se conocerá por parcela 52 Finca Montiel, con una cabida según el título de 10 Has, 94 As, 81 Cas y según la realidad después de la expropiación efectuada para la Autopista Sevilla-Huelva de 10 Has, 47 As, 26 Cas, de la que corresponde 6 Has, 56 As, 25 Cas a la parte de Olivar y el resto a la viña. Según reciente medición la superficie real de la finca es de 110.640 metros cuadrados de suelo; que linda: al norte, Callejón o disfrutadero que conduce a vides, que lo separa de la parcela 49-50 que se adjudica al heredero Don Antonio Herrera Amores; Sur, carretera de Benacazón a Umbrete, antes camino; este, confluencia de la Carretera de Umbrete a Benacazón y el citado Callejón disfrutadero; y oeste tierras de esta testamentaria, que es la parcela 52-A que se adjudica al heredero citado. Se aclara que si bien en el título se dice que se encuentra atravesada por la Carretera de Umbrete a Benacazón, que la divide en dos parcelas, la primera o una de 47 As, 55 Cas, como consecuencia de la expropiación de la Autopista Sevilla-Huelva de dicho trozo, ha quedado inexistente dicha división, quedando en la actualidad formando una sola bajo los linderos expresados. En el catastro es del Polígono 6 parte de la parcela 34; y en la unidad orgánica de explotación parcela letra C.

DATOS REGISTRALES.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor, al tomo 1324, libro 48, folio 16, alta 1, finca registral 2.303.

Referencia Catastral: Referencia Valor-NFR: R-094/2004/00/103/0000072/205-094/27930771P que se corresponde con varias parcelas, entre ellas, la que se acaba de describir.

CARGAS Y GRAVAMENES.- La finca descrita se encuentra libre de ellas.

B.- DESCRIPCIÓN.- Suerte de olivar procedente de la llamada Las Rubias, al sitio del mismo nombre y el de las Majadillas, término de Umbrete, conocida por parcela 53, finca Las Rubias, con una cabida de 7 Has, 8 As y 94 Cas, según el título y de 6 Has, 49 As y 35 Cas según el Registro; según reciente medición la finca cuenta con una superficie real de 71.792 metros cuadrados de suelo; que linda: al norte, carretera de Umbrete a Benacazón y finca de Francisco Guerrero Pernia; Sur, resto de finca matriz de la que procede; Este, camino de Bollullos a Sanlúcar y de Lopa y oeste carretera de





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

Umbrete a Benacazón. La finca de la que procede en el Catastro es la 46 del Polígono 6.

DATOS REGISTRALES.-Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor al Tomo 1801, Libro 62, Folio 132, alta 1, finca registral 2961.

Referencia Catastral: Referencia Valor-NFR: R-094/2004/00/103/0000073/205-094/27934952A que se corresponde con varias parcelas, entre ellas, la que se acaba de describir
CARGAS Y GRAVAMENES.- La finca descrita se encuentra libre de ellas.

DATOS COMUNES A LAS FINCAS DESCRITAS: TÍTULO.- La propiedad de las fincas anteriormente descritas pertenece a las Mercantiles UMBRETE SERVICIOS INMOBILIARIOS I S.L., UMBRETE II SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., UMBRETE III SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., UMBRETE IV SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., en virtud de escritura pública de compraventa de fecha de 28 de abril de 2005 otorgada ante el Notario de Sevilla, D. Rafael Leña Fernández.

Cuarto.- Que así mismo la sociedad UMBRETE I SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L es dueña del pleno dominio, en virtud de escritura otorgada el día 20 de octubre de 2005 ante el Notario de Sevilla Don Arturo Otero López-Cubero, de las siguientes fincas:

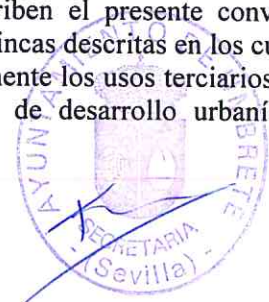
a.-Finca registral 2954 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor, al tomo 1801, libro 62, Folio 26, con una superficie real de acuerdo con medición recientemente realizada de 6153,73 metros cuadrados de suelo. Se corresponde con las parcelas 82 y 83 del Polígono 6 de Umbrete.

b.-Finca registral 2955 del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor, al tomo 1801, Libro 62, Folio 39, con una superficie real de acuerdo con medición recientemente realizada de 11.870,33 metros cuadrados de suelo. Se corresponde con la parcela 35 del Polígono 6 de Umbrete.

Que las Normas Subsidiarias Municipales vigentes en la actualidad clasifican los terrenos descritos como Suelo No Urbanizable.

Las fincas anteriormente descritas en los expositivos primero, segundo, tercero y cuarto, cuentan con una superficie total de 371.320,06 metros cuadrados de suelo (37,132006 hectáreas), siendo ésta la superficie del sector, ámbito o unidad de ejecución o actuación urbanística objeto del presente convenio. Se une plano identificativo de las mismas, quedando grafiada en el mismo bajo los números 1 y 1B. Las porciones que se identifican en el plano adjunto, con el número 1 A, con una superficie de 29.007 metros cuadrados de suelo, quedan fuera del ámbito del presente convenio urbanístico por ser terrenos ocupados por el bucle de enlace de la A-49 Sevilla-Huelva con el CV SE-629 Umbrete-Benacazón habiendo sido cedidos dichos terrenos al Ayuntamiento con anterioridad a la firma del presente convenio.

Quinto.- Que, es intención de las entidades privadas que suscriben el presente convenio ordenar en un sector de suelo urbanizable que quedará conformado por las fincas descritas en los cuatro expositivos anteriores, un complejo de uso residencial que admitirá igualmente los usos terciarios que aporte al municipio una oferta de alta calidad que supere el modelo de desarrollo urbanístico





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

concentrado y de gran utilización del espacio residencial. La actuación pretendida por las promotoras que suscriben el presente, es aceptada igualmente por parte del Excelentísimo Ayuntamiento de Umbrete, por considerar que la misma, redundará en beneficio de la comunidad facilitando el desarrollo urbanístico del municipio, que verá aumentada la oferta de viviendas, sin perjuicio de la participación de la Administración actuante en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en los términos previstos en el presente convenio urbanístico.

Se une al presente convenio urbanístico plano identificativo del sector cuya clasificación como urbanizable se pretende (ámbito grafiado en dicho plano bajo los números 1 y 1 B), quedando comprendidas en el mismo las fincas indicadas en los cuatro expositivos anteriores.

Con fecha de 10 de abril de 2003, los anteriores propietarios de las fincas hoy propiedad de las entidades privadas promotoras del presente convenio, junto con otros propietarios, suscribieron con el Excelentísimo Ayuntamiento de Umbrete Convenio Urbanístico por el cuál el Ayuntamiento de Umbrete se comprometía a promover la redacción y a llevar a cabo la aprobación definitiva del planeamiento general necesario para la programación como suelo urbanizable de todo el sector que comprende las parcelas del Polígono 6 del Catastro de Umbrete, del sector a que se refiere dicho convenio, en un plazo no superior a 4 años.

Las promotoras del presente convenio, en sus correspondientes títulos de propiedad se subrogaron en cuantos derechos y obligaciones derivasen para sus vendedores del referido convenio urbanístico, en el que se hallaban incluidas las fincas que han sido expresadas en los expositivos primero y tercero, identificadas allí por su referencia catastral, y en concreto, siendo las parcelas 34, 87 y 46 del Polígono 6 del Catastro de Umbrete entonces propiedad de Don Antonio y Doña María Josefa Herrera Amores.

El presente convenio, viene a modificar los términos del anterior, sólo respecto de las fincas que han quedado descritas, antes propiedad de los hermanos Herrera Amores, sin perjuicio, en todo caso, de cuantos derechos asistan al resto de propietarios que firmaron el convenio de 10 de abril de 2003, en concreto a los titulares de las parcelas 67, 97 y 31 del Polígono 6, comprometiéndose el Ayuntamiento de Umbrete a que la materialización de los derechos que dichos propietarios adquirieron en razón del convenio de 10 de abril de 2003 no tenga lugar en el sector que es objeto de este convenio.

Las entidades promotoras han adquirido las fincas descritas en los expositivos primero y tercero, de Don Antonio y Doña María Josefa Herrera Amores, fincas que conforman el sector cuya clasificación como urbanizable se pretende, con todo cuanto a ellas resulte inherente o accesorio.

Sexto.- De acuerdo con el art. 30.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, "...los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualquier persona, pública o privada, sea o no propietaria del suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento".

Con este amparo legal puede articularse el presente Convenio como acto que se inserta en el procedimiento a seguir para la Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias y su





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfños: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

introducción, de forma paralela, en la redacción y aprobación del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Umbrete en sus exactos términos, para el supuesto de que en su momento por parte de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) no resultara aprobada definitivamente dicha Modificación Puntual, procedimiento que es el que debe seguirse con la finalidad de que se alcancen los objetivos urbanísticos invocados en el expositivo cuarto. Así mismo y con la finalidad de agilizar el procedimiento de gestión y ordenación, las promotoras del presente convenio, incluirán en el expediente de Modificación Puntual la ordenación detallada o pormenorizada del sector, ordenación detallada o pormenorizada que incluirá paralelamente el Ayuntamiento en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana para el supuesto antes dicho, con la finalidad de que de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual, o en su caso, de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana resulte el sector con la clasificación urbanística de suelo urbanizable ordenado, haciéndose con ello innecesaria la tramitación del Plan Parcial para la ejecución del mismo. Todo ello, según se recoge más adelante en el clausulado del presente convenio urbanístico, y sin perjuicio de la facultad de LA PROPIEDAD de optar en cualquier momento a partir de la firma del presente convenio, por no incluir la ordenación detallada en la Modificación Puntual y por tanto en el Plan General, y de tramitar dicha Modificación Puntual para lograr la clasificación de suelo urbanizable sectorizado con los parámetros urbanísticos que más adelante se dirán.

Séptimo.- Por último, las empresas promotora, en el contexto de sus intenciones de desarrollo completo urbanístico y edificatorio de los terrenos incluidos en el sector objeto de este convenio, han manifestado su interés en la adquisición de los aprovechamientos que correspondan al Ayuntamiento de Umbrete, por la Cesión Obligatoria de aprovechamiento recogida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA). Igualmente el Ayuntamiento de Umbrete es conforme en la monetarización de cualquier cesión que deba realizarse en concepto de sistemas generales. En este sentido, existe la posibilidad de que el Ayuntamiento monetarice los Sistemas Generales, así como el 10 % de cesión obligatoria. Así, el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, determina en relación al régimen del suelo urbanizable, que la cesión obligatoria podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes. El Ayuntamiento de Umbrete manifiesta igualmente, su intención de monetarizar sus derechos en el sector, para los efectos y destinos fijados en el expositivo anterior y recogidos en la legislación vigente, teniendo, el Promotor, con la cantidad cuyo pago se pacta en este convenio, derecho a la patrimonialización de la totalidad de los aprovechamientos incluidos dentro del Sector, quedando relevado de cualquier otro tipo de obligación de cesión de terrenos o pago de cantidad alguna por cualquier concepto al Ayuntamiento, como por ejemplo, por adscripción o cesión de dotaciones o sistemas generales, salvo aquellas dotaciones definidas en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Umbrete, como viario estructurante, que discurra por el sector objeto de este convenio, que serán ejecutadas y en todo caso costeadas por la propiedad, como se ha dicho, en la parte del viario estructurante que discurra por el sector objeto de este convenio.

Se estará a lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de diciembre, y demás normativa vigente que resultare de aplicación en el supuesto de que dentro de la unidad de ejecución urbanística existieran terrenos municipales.





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfños: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

En base a estas circunstancias, siendo concurrente el interés de las partes y estimándose la posibilidad de concertar el presente Convenio de planeamiento, lo acuerdan con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

I.- OBJETO DEL CONVENIO:

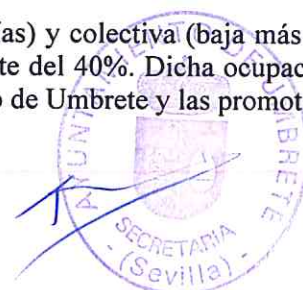
El Ayuntamiento de Umbrete, impulsará una modificación puntual de las Normas Subsidiarias, tendente a clasificar como suelo urbanizable ordenado de acuerdo al régimen establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el sector que ha quedado delimitado en el plano que se une al presente convenio urbanístico, y se compromete igualmente dicha Administración a introducir el contenido de la Modificación Puntual propuesta en sus exactos términos, en la redacción del nuevo PGOU del término municipal de Umbrete, para el supuesto de que, si no se obtuviera en su momento por parte de la CPOTU la aprobación definitiva de dicha Modificación Puntual, pudiera lograrse la clasificación del sector como suelo urbanizable ordenado con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística. Consecuentemente con lo anterior, y dado que lo que se pretende es obtener la clasificación del sector como suelo urbanizable ordenado, las promotoras del presente convenio urbanístico, presentarán al Ayuntamiento junto con el documento propio de la Modificación Puntual y la Evaluación de Impacto Ambiental, aquél documento que contenga la ordenación pormenorizada del sector, viniendo obligado el Ayuntamiento a verter su contenido junto con el restante de la Modificación Puntual en la Redacción del PGOU para el supuesto y con la finalidad ya indicados, y a impulsar la tramitación del expediente administrativo con celeridad conforme y con sujeción a la normativa vigente que resulte aplicable.

En cualquier caso, LA PROPIEDAD, siempre podrá renunciar a la tramitación de la Modificación Puntual con ordenación detallada, en cuyo caso, no presentará con la Modificación puntual el documento de ordenación pormenorizada, o lo retirará si ya lo presentó, viniendo obligado el Ayuntamiento de Umbrete a iniciar la tramitación de la Modificación Puntual o a continuar la tramitación de la misma sin ordenación detallada y con la finalidad, por tanto, de conseguir para el sector la clasificación urbanística de suelo urbanizable sectorizado en lugar de suelo urbanizable ordenado; en este supuesto, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, o en su caso, a falta de aprobación de ésta por la CPOTU competente, una vez aprobado definitivamente el Plan General, LA PROPIEDAD deberá presentar el Plan Parcial que pormenore la ordenación en el sector.

Los parámetros urbanísticos en base a los cuáles se pormenorizará la ordenación del sector, ya sea en la Modificación Puntual, y por tanto para el supuesto y con la finalidad indicada en el Plan General, o ya sea posteriormente, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual o en su caso el Plan General, en el Plan Parcial, **serán los siguientes:**

-Superficie total del sector objeto del convenio (ámbito o unidad de actuación/ejecución urbanística): 371.320,06 metros cuadrados de suelo (37,132006 Has).

-Uso característico: residencial unifamiliar (en todas sus tipologías) y colectiva (baja más dos plantas más ático retranqueado con una ocupación máxima de éste del 40%. Dicha ocupación, podrá llegar al 75% siempre que así lo acordaran el Ayuntamiento de Umbrete y las promotoras





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución n1 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

del presente convenio)

-Otros usos admitidos: terciarios en sus diversas tipologías: hotelero, residencias geriátricas, apartamentos turísticos, lofts, estudios, oficinas, gasolineras, estaciones de servicios y similares, etc.

- Densidad de viviendas: 28,7642040131 viviendas por hectárea bruta.

- Régimen: 100% de las viviendas en régimen libre.

- Edificabilidad máxima: 0,53905929563 m2t/m2s.

-Número máximo de viviendas a realizar en el sector 28,7642040131 X (37,132006 Has) = 1.068,072596 viviendas de régimen libre.

-Edificabilidad máxima a realizar en el sector 0, 53905929563 X (371.320,06 metros cuadrados de suelo) = 200.163,53 metros cuadrados de techo.

-Con el pago de la cantidad económica que se pacta en el presente convenio las sociedades promotoras quedarán relevadas de ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento del mismo, y de igual forma, de ceder al Ayuntamiento cualquier superficie para la ejecución de dotaciones o sistemas generales o cualquier cantidad adicional a la pactada que tenga por finalidad su monetarización.

-El sector está libre de cualquier tipo de cesión para dotaciones o sistemas generales(sin perjuicio de lo dispuesto en el expositivo sexto en relación al viario estructurante que prevea el PGOU de Umbrete en el tramo que discorra por el sector objeto de este convenio) e igualmente libre de la adscripción de las mismas, de manera tal que no procederá compensar en el mismo a los titulares o propietarios de dotaciones o sistemas generales que el planeamiento general del municipio tenga clasificados en la actualidad o prevea clasificar en el futuro.

-El sistema de ejecución de planeamiento, será el de compensación, admitiéndose la ejecución convenida en los términos del art. 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, lo que hará innecesaria la constitución de la Junta de Compensación. El Ayuntamiento garantiza a LA PROPIEDAD que los terrenos objeto de este convenio no quedarán afectos por Sectores o Unidades de Ejecución en los que figuren personas físicas o jurídicas ajenas a LA PROPIEDAD, todo ello con la finalidad de viabilizar la actuación urbanística.

Las entidades MACORINA I SERVICIOS INMOBILIARIOS SL, MACORINA II SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L, MACORINA III SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L, PROMOCIÓN LES CLOTES COMARRUGA S.L Y PROMOCIÓN LA PISTA DE ARANJUEZ S.L han suscrito en el día de la fecha con el Excelentísimo Ayuntamiento de Umbrete dos convenios urbanísticos, que, afectan a los ámbitos de suelo que quedan grafiados en el plano adjunto bajo los números 2 A, 2 B, 2 C y 3 . En uno de ellos, que afecta a los ámbitos 2 C y 3 del plano adjunto, se pretenden instar dos modificaciones puntuales de planeamiento con la finalidad de reclasificar las superficies que los





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

mismos encierran en las condiciones en dicho convenio determinadas; en el segundo de los convenios, que afecta a los ámbitos 2 A y 2 B del plano adjunto, se pretende instar una modificación puntual con la misma finalidad.

Las entidades mercantiles citadas en el párrafo anterior y las firmantes del presente convenio, con la finalidad de facilitar la ejecución de la ordenación y de asegurar una óptima implantación de las dotaciones locales, podrán, si así lo desean, optar, entre plantear cuatro modificaciones puntuales (tres invocadas anteriormente y la que se convenia en este documento), e instar una sola modificación puntual de planeamiento que persiga la consecución de un suelo urbanizable ordenado sobre un solo sector de ámbito discontinuo que comprenda los ámbitos reseñados bajo los números 1, 1 B, 2 A, 2 B, 2 C y 3. En este caso, el Ayuntamiento de Umbrete, y las sociedades firmantes del presente convenio, acuerdan que:

- a) Dicho sector único quede posteriormente dividido en dos unidades de ejecución: una que estaría conformada por las fincas que son objeto del presente convenio y por la que queda grafiada bajo los números 2 A, 2 B y 2 C del plano adjunto; y otra que estaría conformada por la finca grafiada bajo el número 3 en dicho plano.
- b) Las dotaciones locales que deban preverse en el sector, serán implantadas en el ámbito que constituye su objeto de forma coherente con la ordenación urbanística que se proponga, admitiéndose, incluso, que dichas dotaciones locales puedan quedar concentradas en una sola de las Unidades de Ejecución.

Del mismo modo, las entidades mercantiles citadas anteriormente y las comparecientes en el presente convenio, podrán optar, si así lo desean, entre promover cuatro modificaciones puntuales o una sola, según lo expuesto anteriormente, o bien, por plantear dos modificaciones puntuales, que afectarán respectivamente, la primera al ámbito 3 del plano adjunto (resto de finca Macores) y la segunda a los ámbitos 1, 1 B y 2 A, 2 B y 2 C. En este caso, el resto las fincas grafiadas bajo los números 1, 1 B, 2 A, 2 B y 2 C conformarán una unidad de ejecución y la finca grafiada bajo el número 3 conformará otra unidad de ejecución. El Ayuntamiento de Umbrete admitirá que las dotaciones locales que deban implantarse se concreten entre ambas unidades de ejecución de forma coherente con la ordenación urbanística que se proponga, permitiéndose incluso que queden implantadas en una sola de ellas.

Determinaciones mínimas relativas a la urbanización:

- Ancho mínimo rodado: 6 m.
 - Ancho mínimo acerado: 1,50 m.
 - Dimensiones mínimas de aparcamiento: 4,75 m. en batería. 2,40 m. en cordón.
- Contenedores de basura: Soterrados según modelo municipal y cuantía según Mancomunidad.
- Mobiliario urbano: Equipada la totalidad de la urbanización. Modelos a elegir por la Corporación. Cuantía según ordenanzas.
 - Zonas Verdes: Vallado de todo su perímetro con cerramiento de ladrillo toesco "a cara vista", avitolada y cerramiento metálico de perfiles macizos y puertas de entrada y salida.





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfños: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

Pintados al esmalte. Pavimentación: dura mayor del 40% y el resto ajardinada, con sistema de riego.

- Zonas de Equipamiento: Pavimentadas con losas de hormigón tratadas con cuarzo y señalización de aparcamiento.
- Bordillos rigolas: En intersecciones de asfalto con aparcamientos.
- Bordillos monocapas: En delimitación de viales, acerados, aparcamientos y zonas verdes. Pieza bordillo-rigola: En todo el perímetro de vial con acerado.
- Pavimento rodado: Firme asfáltico (mínimo capa de rodadura 4+4 cm.) y paquete de firme adecuado al terreno.
- Pavimento acerados: Solería de 30x30 cm. Modelo Ayuntamiento (con colores en bordes y barbacanas para minusválidos).
- Pavimento de aparcamientos: Solera tratada fratasada con helicóptero.
- Iluminación: Luminarias de Vapor de Sodio de factor corregido. Báculos de fundición "Modelo Ayuntamiento". Cuadro equipado con correctores electrónicos de rendimientos. Circuitos de guardia y permanencia.
- Señalización viaria: Completa, incluido pasos de peatones. Señalización homologada.
- Rotulación de calles: Con modelo municipal, en todas las intersecciones. Número de gobierno en todas las viviendas y/o locales.

II. PARTICIPACIÓN DEL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE UMBRETE EN LAS PLUSVALÍAS QUE SE GENERARÁN POR RAZÓN DE LA RECLASIFICACIÓN URBANÍSTICA QUE IMPULSARÁ EN RAZÓN DEL PRESENTE CONVENIO URBANÍSTICO

Con la finalidad de dar cumplimiento al derecho del Ayuntamiento de Umbrete, como Administración Actuante, a participar en las plusvalías que generará la reclasificación urbanística que impulsará en razón del presente convenio urbanístico, las entidades privadas promotoras del presente convenio se obligan a abonar a dicha Administración una cantidad total de **TRES MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y UN MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y TRES EUROS CON VEINTIDÓS CÉNTIMOS (//3.371.483,22//.-€)** en los plazos que se dirán a continuación.

III. IMPORTE DE LA SUSTITUCIÓN POR VALOR EN METÁLICO DE LA CESIÓN OBLIGATORIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO CORRESPONDIENTE AL AYUNTAMIENTO DE UMBRETE.

- Edificabilidad máxima del sector (1.068,072596 viviendas de régimen libre más terciarios).
- 10% sobre 200.163,53 m²= 20.016,35 m² (106,81 viviendas régimen libre y el 10% del aprovechamiento derivado los usos terciarios) X 192.43 Euros metros cuadrados = 3.851.746,23.- Euros.

IV. CESIONES OBLIGATORIAS PARA SISTEMAS GENERALES Y CUANTIFICACIÓN DE SU SUSTITUCIÓN POR SU VALOR EN METÁLICO.

- Superficie del sector objeto del convenio: 371.320,06 metros cuadrados de suelo.
- La cesión para sistemas generales se fija en el 15% sobre 371.320,06 m²= 55.698,009 metros





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución n1 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

cuadrados de suelo.

Como ya se ha cedido una superficie de 29.007 metros cuadrados de suelo como ha quedado reseñado en el expositivo cuarto del presente convenio, la propiedad sólo viene obligada a ceder al Ayuntamiento de Umbrete en el concepto de sistemas generales una superficie de 26.691,009 metros cuadrados de suelo.

Valoración:

26.691,009 m2 X 90,15 Euros = 2.406.194,46 euros

V. FORMA DE PAGO DEL IMPORTE TOTAL DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS DETALLADAS EN LAS TRES ESTIPULACIONES ANTERIORES.

Importe total a abonar al Ayuntamiento de Umbrete:

- Participación plusvalías:	3.371.483,22 Euros.
- Valor en metálico 10 % cesión aprovechamiento:	3.851.746,23 Euros.
- Valor en metálico sustitución cesión sistemas generales:	2.406.194,46 Euros.
TOTAL	9.629.423,91 Euros.

Dicha cantidad sustituye de forma expresa, a todos los efectos y en su más amplio sentido, la obligación de las promotoras de ceder al Ayuntamiento de Umbrete tanto el 10% de aprovechamiento urbanístico que genere el sector, así como cualquier superficie o pago de cantidad para la ejecución o costeamiento de dotaciones o sistemas generales (sin perjuicio de lo dispuesto en el expositivo octavo en relación al viario estructurante que prevea el PGOU de Umbrete en el tramo que discorra por el sector objeto de este convenio), viniendo a sustituir igualmente la obligación de realizar o soportar cualquier pago o carga adicional, que hubiera de realizarse por cualquier otro concepto. Consecuentemente, la propiedad podrá patrimonializar para sí todo el aprovechamiento urbanístico previsto en este convenio, quedando el sector liberado de la adscripción de cualquier dotación o sistema general, y así podrá patrimonializar 1068,072596 viviendas de régimen libre y 200.163,53 metros cuadrados de techo incluyendo la totalidad de los usos terciarios. Se estará a lo dispuesto en el artículo 112 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, 7/2002 de 17 de diciembre, y demás normativa vigente que resultare de aplicación en el supuesto de que dentro de la unidad de ejecución urbanística existieran terrenos municipales.

La forma y los momentos del pago del importe indicado de NUEVE MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS VEINTITRES EUROS CON NOVENTA Y UN CÉNTIMOS (/9.629.423,91//.-€) será la siguiente:

- Primer pago por importe del 20% del total: UN MILLÓN NOVECIENTAS VEINTICINCO MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS (/1.925.884,78//.-€). Dicha cantidad ya ha sido hecha efectiva por las sociedades promotoras del presente convenio, declarando el Excelentísimo Ayuntamiento de Umbrete





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

haberla percibido y confiriendo a dichas entidades por su importe la más firme y eficaz carta de pago.

- Segundo pago por importe del 10% del total: NOVECIENTOS SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (/962.942,39//.-€) que se harán efectivos tras la aprobación Provisional de de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias Municipales (NNSS), en el plazo de 7 días hábiles contados a partir del siguiente al recibo de la notificación por LA PROPIEDAD de dicho extremo, si ésta aprobación no se produjese este pago se acumulará al previsto en el pago siguiente.
- Tercer pago por importe del 10% del total: SESENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (/962.942,39//.-€) que se harán efectivos tras la aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana, en el plazo de 7 días hábiles contados a partir del siguiente del recibo de la notificación por LA PROPIEDAD de dicho extremo.
- Cuarto pago por importe del 30% del total: DOS MILLONS OCHOCIENTAS Y OCHO MIL OCHOCIENTAS VEINTISIETE EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (/2.888.827,17//.-€) se hará efectivo tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NNSS o de la del Plan General de Ordenación Urbana, en el plazo de 7 días hábiles contados a partir del siguiente a la recepción de la notificación por el Ayuntamiento a LA PROPIEDAD de dicho extremo, del primero de esos actos.
- Quinto pago por importe del 30% del total: DOS MILLONS OCHOCIENTAS Y OCHO MIL OCHOCIENTAS VEINTISIETE EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (/2.888.827,17//.-€) tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, en el plazo de 7 días hábiles contados a partir del siguiente a la recepción de la notificación por el Ayuntamiento a LA PROPIEDAD de dicho extremo. Este pago, en caso de lograrse la aprobación definitiva de la Modificación Puntual o del Plan General con ordenación detallada del sector y contando este por tanto con la clasificación de suelo urbanizable ordenado, dada la innecesariedad de tramitar el Plan Parcial, se adelantará al momento de dicha aprobación definitiva.

De conformidad con lo previsto en los artículos. 54.3 y 55.1 de la LOUA en relación con el artículo 40.1 a) y b) del Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, las entidades promotoras podrán, si así les interesa, acometer la edificación y urbanización conjuntas y simultaneas, Debiendo en este caso prestar fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización. La entidad solicitante se compromete expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

Las entidades promotoras del presente convenio, asumirán los costes de conservación de la urbanización, hasta el momento en que se hayan concedido licencias de primera ocupación sobre un 80% de las viviendas previstas. Las promotoras podrán dividir la ejecución de las obras de



Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

urbanización en aquéllas fases que sean de su interés. En este caso, asumirán los costes de conservación de la fase de que se trate, hasta que le hayan sido concedidas licencias de primera ocupación sobre un 80% de las viviendas previstas en dicha fase... El coste de conservación de la urbanización que según lo anteriormente expuesto deban asumir las promotoras, podrá ser trasladado a las entidades urbanísticas de conservación, que en el futuro se constituyan para ese fin. El Ayuntamiento de Umbrete se obliga a conceder las licencias de 1ª ocupación en el plazo de un mes desde que le fueran solicitadas con toda la documentación legalmente exigible.

VI. GASTOS:

1. Los gastos que origine la tramitación de la Modificación Puntual serán de cuenta exclusiva de LA PROPIEDAD.

2. A estos efectos se considerarán, en todo caso, gastos los siguientes: redacción de la Modificación Puntual incluyendo la documentación propia para conseguir la ordenación detallada del sector, elaboración del Estudio de Impacto Ambiental, estudios técnicos y jurídicos necesarios para el desarrollo y tramitación del procedimiento, así como las publicaciones en diarios oficiales o en prensa.

VII.- PLAZOS:

Una vez iniciado el procedimiento oportuno para el desarrollo urbanístico de los terrenos, mediante la presentación y aprobación inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Umbrete en el sector cuya clasificación como urbanizable ordenado se pretende desde el presente convenio urbanístico, las demás fases procedimentales continuarán conforme a los plazos que establece la normativa urbanística y medioambiental de aplicación.

Al objeto de conseguir una tramitación sin dilaciones, ambas partes adquieren los siguientes compromisos:

1. LA PROPIEDAD a cumplimentar en el menor plazo posible, la presentación de la documentación propia de la Modificación Puntual que incluirá o no a criterio de LA PROPIEDAD la ordenación detallada o pormenorizada del sector, así como la Evaluación de Impacto Ambiental, y a atender, según criterios técnicos razonables, cualquier requerimiento de subsanación o de nueva documentación que le realice tanto el Ayuntamiento como las Administraciones Públicas con competencia en la materia.

2. El Ayuntamiento a impulsar el procedimiento ante los organismos competentes y a adoptar los acuerdos que le correspondan en el menor tiempo posible desde el vencimiento del trámite procedimental que lo preceda, no siéndole exigible otra responsabilidad que la derivada de estas obligaciones.

A los efectos indicados en la estipulación primera del presente convenio el Ayuntamiento de Umbrete tan pronto se le presente por LA PROPIEDAD la documentación propia de la Modificación Puntual, que incluirá o no a su criterio la ordenación detallada del sector y la Evaluación de Impacto Ambiental, sin perjuicio de impulsar con la máxima celeridad el procedimiento tendente a su





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

aprobación, viene obligado a verter todo el contenido de la Modificación Puntual, incluyendo la ordenación detallada, en el Plan General de Ordenación Urbanística en redacción.

VIII. TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

Para el caso de que LA PROPIEDAD hubiera renunciado a tramitar la Modificación Puntual incluyendo la ordenación detallada del sector con la finalidad de conseguir suelo urbanizable ordenado y hubiera optado por continuar su tramitación para lograr suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, o en su caso, de no resultar aprobada definitivamente a contar desde la aprobación definitiva del Plan General en el plazo máximo de dos meses, deberá presentarse el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que será a costa del promotor, para su tramitación conforme a la legislación urbanística que le resulte aplicable.

No obstante, podrá anticiparse la tramitación del Plan Parcial, a criterio del promotor, simultaneándola con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias y a expensas de su aprobación definitiva.

El plazo de ejecución del Plan Parcial será de 8 años a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

IX.- OBLIGACIÓN DE LAS ENTIDADES PRIVADAS PROMOTORAS DEL PRESENTE CONVENIO DE PROMOVER 8 VIVIENDAS EN RÉGIMEN PROTEGIDO BÁSICO:

Las entidades privadas que promueven el presente convenio, asumen la obligación de promover 8 viviendas en régimen protegido básico, en el sector que comprende una superficie de 100.000 metros cuadrados de suelo que ha sido objeto de la Modificación Puntual "Macores" aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión celebrada el 10 de junio de 2005.

Dicho sector les pertenece a las sociedades MACORINA I SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., MACORINA II SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., MACORINA III SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L., PROMOCIÓN LA PISTA DE ARANJUEZ S.L Y PROMOCIÓN LES CLOETES COMARRUGA S.L por compra a la sociedad AGRUPACIÓN ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS S.A (AGRESCO). Don Luis Maya Galárraga, como apoderado de dichas entidades, consiente en nombre de las mismas lo que en esta estipulación se conviene.

Lo anterior, ha sido aceptado por parte de las sociedades privadas firmantes del presente convenio urbanístico, en beneficio del municipio de Umbrete, y con la finalidad de incrementar a corto plazo la oferta de vivienda protegida en el mismo, contribuyendo con ello a un eficaz desarrollo de la función social de la propiedad.

X.- PLAZOS REFERIDOS AL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO EN EL QUE TENDRÁ LUGAR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS OCHO VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL BÁSICA:





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

Las empresas firmantes de este convenio se comprometen a cumplir los siguientes plazos:

- 31/10/2005, fecha límite para la presentación en el Ayuntamiento de Umbrete del Plan Parcial de ordenación para el desarrollo urbanístico de la finca Macores cuya calificación como urbanizable fue aprobada definitivamente mediante acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla en su sesión celebrada el día 10 de junio de 2005.

- los proyectos de urbanización y de reparcelación se presentarán en el plazo de un mes y medio desde que se estuviera aprobado definitivamente el Plan Parcial.

- El proyecto de edificación con solicitud de licencia de obras (podrá estar referido sólo a alguna fase, siempre que en la misma estén comprendidas las viviendas de protección oficial de régimen básico a las que se refiere este convenio) se presentará en el plazo de un mes y medio desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación

- En el plazo de 10 días hábiles tras la concesión de la referida licencia de obras las empresas promotoras solicitarán calificación de Viviendas de Protección Oficial (VPO) ante la Junta de Andalucía.

- Comienzo de las obras antes de que transcurran dos meses tras la calificación de VPO por la Junta de Andalucía.

- 21 meses para para solicitar del Ayuntamiento de Umbrete la licencia de primera ocupación.

El Ayuntamiento de Umbrete se compromete a conceder en un plazo de 15 días la licencia de 1ª ocupación tras la solicitud de la misma por la empresa promotora acompañada de toda la documentación necesaria, correcta y completa.

Como penalización por el posible incumplimiento de los plazos anteriores la empresa promotora pagará 600 Euros diarios al Ayuntamiento de Umbrete por cada día natural de retraso sobre los mismos. En el supuesto de que por parte de la propiedad se acortaran los plazos de presentación, el Ayuntamiento deberá premiarla con la misma cantidad de 600.-€ diarios.

XI. CESIÓN POR LA PROPIEDAD A LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL SODEUM, S.L. DE LOS DERECHOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS OCHO VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN BÁSICO.

Las empresas promotoras propietarias de los terrenos de la finca Macores, ceden el derecho y la facultad de adjudicación de las cien viviendas de protección oficial de régimen básico, a que se refiere este convenio a la empresa pública de capital íntegramente municipal, Sociedad para el Desarrollo Económico de Umbrete, SODEUM S.L., que ha de efectuarla dentro del plazo anteriormente previsto para la entrega de llaves.

XII-OBLIGACIÓN DE LAS ENTIDADES PROMOTORAS DEL PRESENTE CONVENIO DE LLEVAR A CABO LA CONSTRUCCIÓN DE UNA ESCUELA INFANTIL EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL PP R-2 EP " LA ESTACADA DE LA FUENTE





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfños: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

Las entidades promotoras del presente convenio, llevarán a cabo la construcción de una escuela infantil (incluyendo redacción de proyectos, dirección facultativa y dirección de seguridad y salud), sobre la parcela de propiedad municipal EQ-2 del Proyecto de Compensación del PP R-2 EP "LA ESTACADA DE LA FUENTE", aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el día 14 de mayo de 1998. En relación a ello, las entidades promotoras deberán solicitar antes del 31 de diciembre de 2005 licencia de construcción acompañando los proyectos correspondientes. Dichos proyectos se redactarán de acuerdo con las Directrices que den los Servicios de Urbanismo del Ayuntamiento de Umbrete.

Las obras de construcción de la escuela darán comienzo en el plazo de 1 mes a contar desde la obtención de la correspondiente licencia. Los técnicos municipales actuarán como supervisores y coordinadores de la obra.

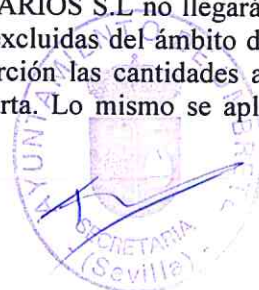
Las entidades comparecientes, deducirán el importe a que ascienda la construcción, en su más amplio sentido, (proyectos, licencias, impuestos, ejecución de obra, dirección facultativa, etc) compensándolo con las cantidades que el Ayuntamiento tiene derecho a percibir de acuerdo con el presente convenio, una vez que la Dirección Facultativa de las Obras haya emitido el Certificado Final de las mismas y éste sea aportado al Ayuntamiento debidamente visado. El importe que corresponda será compensado por las entidades comparecientes en el pago que siga a la presentación en el Ayuntamiento del Certificado Final indicado, y si con éste no alcanzara a cubrirlo, con los siguientes. Si no obstante, con los pagos pendientes no fuera suficiente para dicha compensación, o en el supuesto de que todos los pagos se hubieran ya efectuado, el Ayuntamiento vendrá obligado a abonar a las promotoras el importe correspondiente a todos los gastos de la construcción de la escuela antes referidos.

XIII.- GARANTÍA PARA LA ESTABILIDAD EN LA PROPIEDAD DEL TERRENO.

Las sociedades promotoras del presente convenio urbanístico, se comprometen a no transmitir a terceros las fincas que constituyen su objeto o bien sus participaciones societarias, hasta que no resulte inscrito en el Registro de la Propiedad el Proyecto de Reparcelación Urbanística que se tramite en el futuro, o documento que le sustituyera. Como excepción a lo anterior, dichas transmisiones sí podrán tener lugar en cualquier momento, incluso anterior a la inscripción de la reparcelación, si se hacen a favor de sociedades del mismo grupo. Así mismo, las comparecientes o cualquier otra entidad de su grupo, podrán en cualquier momento, incluso anterior a la inscripción de la reparcelación, llevar a cabo las citadas transmisiones de fincas o participaciones sociales, a favor de aquellas entidades financieras y bancarias que sean de su interés.

XIV.- POSIBLE ALTERACIÓN DE LA SUPERFICIE INCLUIDA EN EL CONVENIO EN RAZÓN DE LAS FINCAS EXPRESADAS EN LOS EXPOSITIVOS SEGUNDO Y CUARTO

En el supuesto de que UMBRETE I SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L. no llegará a comprar las fincas expresadas en el expositivo cuarto, las mismas quedarán excluidas del ámbito del presente convenio urbanístico. En ese caso, se reducirán en la misma proporción las cantidades a abonar al Ayuntamiento previstas en las estipulaciones segunda, tercera y cuarta. Lo mismo se aplicará en el





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución n1 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

supuesto de que la sociedad GRUPO DE EMPRESAS DE DESARROLLO INMOBILIARIO MARTINEZ RETAMERO S.A no llevara a cabo la formalización de la escritura pública de compraventa de las porciones de terrenos expresadas en el expositivo segundo.

En el caso previsto en el párrafo anterior, se reducirá proporcionalmente también la obligación de las entidades comparecientes relativa a la construcción de 8 viviendas de VPO de régimen protegido básico prevista en la estipulación IX. A ese efecto se tendrá en cuenta que las promotoras del presente convenio se han obligado a la promoción de dichas viviendas de VPO como compensación al Ayuntamiento por haber este permitido la inclusión en el presente convenio de la superficie total de 25.536,81 metros cuadrados de suelo con que cuentan los terrenos invocados en los expositivos segundo y cuarto. La proporción en la que se minoren esos 25.536,81 metros cuadrados de suelo, a consecuencia de la exclusión de cualquiera de las fincas indicadas en los expositivos segundo y cuarto, ante el hecho de no haber sido adquiridas por las entidades referidas, será la que se tenga en cuenta para minorar el número de viviendas de protección oficial de régimen básico que deberán realizarse según lo establecido en la estipulación novena.

XV.- DISPOSICIÓN ADICIONAL

1. El presente Convenio deberá aprobarse, por el Pleno del Ayuntamiento.

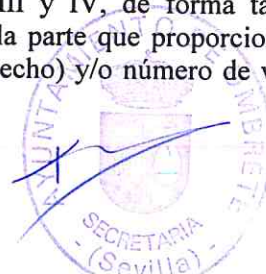
Este convenio se expondrá al público por un plazo de 20 días desde su aparición en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, a efectos de reclamaciones y/o alegaciones.

En caso de que no se presenten dichas reclamaciones y/o alegaciones, el acuerdo inicial, devendrá automáticamente en definitivo, debiendo publicarse en el BOP, de conformidad con lo establecido en la LOUA.

Así mismo, deberá notificarse el acuerdo de aprobación inicial y definitivo a la promotora a los efectos pertinentes.

2. En el supuesto de que la aprobación de este Convenio fuese denegada por el Ayuntamiento Pleno, el mismo quedará sin efecto, sin que las partes tengan nada que reclamarse, salvo el reintegro pertinente de las cantidades de dinero entregadas a cuenta, que serán devueltas por el Ayuntamiento a las a las promotoras del presente convenio en un plazo de 7 días.

3.- Si no resulta aprobada la Modificación Puntual que haga posible que el sector objeto del presente convenio cuente con la clasificación de suelo urbanizable ordenado, o si el promotor optó por ello, sectorizado, y tampoco ello es conseguido con la aprobación definitiva de Plan General de Ordenación Urbana, y se mantuviera la clasificación como no urbanizable del suelo objeto del presente convenio, el Ayuntamiento de Umbrete vendrá obligado a restituir a LA PROPIEDAD cuantas cantidades hasta ese momento le hubiera satisfecho. De la misma forma, se procederá a la regularización de las cantidades pactadas en las estipulaciones II, III y IV, de forma tal que el Ayuntamiento deberá restituir a la propiedad, de cada una de ellas, la parte que proporcionalmente corresponda a la minoración de aprovechamiento (200.163,53 m2 de techo) y/o número de viviendas





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.
C.I.F. P-4109400-D
41806 UMBRETE (Sevilla)
Tfños: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.
Fax: 95 571.57.21.
e-mail: umbrete@dipusevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

(1.068,072596 viviendas de régimen libre) que resulte de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual o del PGOU.

Procederá igualmente la regularización de la cantidad económica pactada, teniendo derecho LA PROPIEDAD a la restitución o compensación de los importes que procedan, si en el futuro, porque así lo dispusiera la normativa aplicable, fuera preciso ejecutar viviendas protegidas en el sector. En este caso, del total del número de viviendas protegidas que haya que ejecutar en el sector, Ayuntamiento y PROPIEDAD, ejecutarán cada uno de ellos la proporción que le corresponde.

Consecuentemente con lo anterior, y dado que en la compensación económica pactada en este convenio, está incluida la venta del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria al Ayuntamiento, considerando vivienda de régimen libre, las viviendas protegidas que corresponda asumir al Ayuntamiento con cargo a su porcentaje de cesión obligatorias se entenderán transmitidas a la propiedad al precio por vivienda que resulte de aplicar la normativa vigente de vivienda de protección oficial, viniendo el Ayuntamiento obligado a realizar la regularización que corresponda de aplicar lo indicado a favor de la propiedad, considerando 106,81 viviendas de régimen libre.

XVI. DISPOSICIÓN RESOLUTORIA

El incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones pactadas en este convenio dará derecho a la resolución del mismo por cualquiera de las partes.

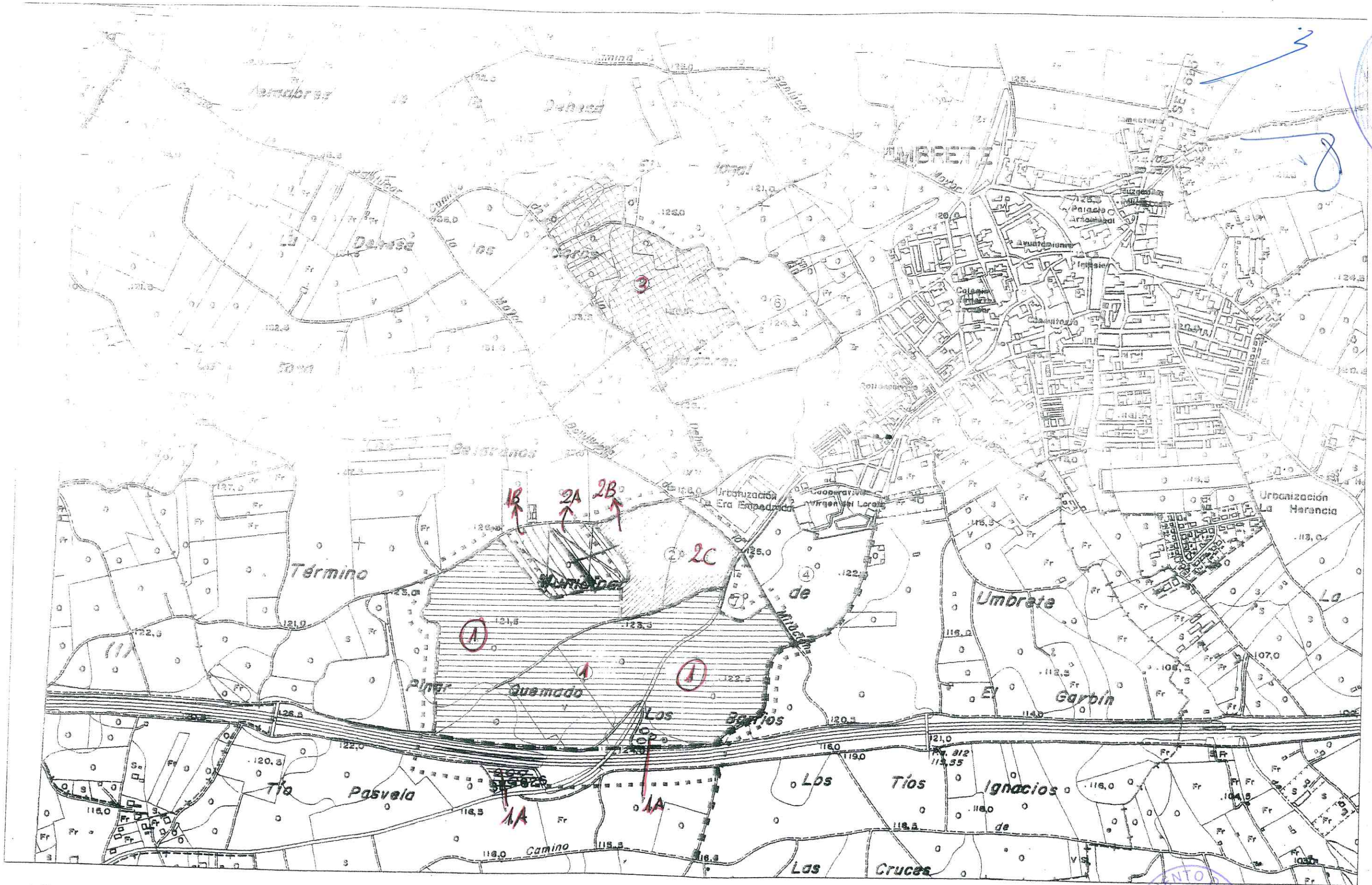
Y en prueba de conformidad firmamos este documento, en el lugar y fecha inicialmente indicados.

POR EL AYUNTAMIENTO
Don Joaquín Fernández Garro

POR LOS PROMOTORES
Don Ricardo Pichardo Rubira
Don Luis María Maya Galarraga

Ante mí, el Secretario

Fdo.: D. Francisco Valenzuela Medina



1/10.000