



Nº 17

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 PARA EL IMPULSO DE UNA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE UMBRETE EN RELACIÓN A LAS FINCAS DENOMINADAS "RESTO DE MACORES Y FINCA CRISTÓBAL (SUPERFICIE DE 41.913 M2S)" Y PARA LA MONETARIZACIÓN DEL 10% DE CESIÓN LEGAL Y OBLIGATORIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

En Umbrete, a 29 de septiembre de 2005.

COMPARECEN

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,

D. LUIS MARÍA MAYA GALARRAGA, mayor de edad, casado, con 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.

D. Luis María Maya Galarraga lo hace en nombre y representación de las sociedades:

MACORINA I SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L con CIF B-20880779 y domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame número 4, bajo.

MACORINA II SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L con CIF B-20880787 y domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame número 4, bajo.

MACORINA III SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L con CIF B-20880795 y domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame número 4, bajo.

PROMOCIÓN LES CLOTES COMARRUGA S.L con CIF B-20812483 y domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame número 4, bajo.

PROMOCIÓN LA PISTA DE ARANJUEZ S.L con CIF B-20812442 y domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame número 4, bajo.

Ambas partes, reconociéndose capacidad legal para suscribir el presente documento

EXPONEN

Primero.- La Ley 7/2002, 17 de diciembre, "de Ordenación Urbanística de Andalucía" (en adelante LOUA), regula la figura de los "Convenios Urbanísticos", que pueden ser suscritos bien entre Administraciones Públicas, bien entre éstas y sujetos privados, y cuya finalidad es tanto la de establecer los términos de





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

colaboración, como la de procurar una más eficaz desarrollo de la gestión urbanística. Los Convenios, no podrán en ningún caso condicionar la función pública de la actividad urbanística, debiendo quedar salvaguardada la integridad de la potestad de planeamiento y quedando sujetos a los principios de transparencia y publicidad.

Segundo.- Con dicho amparo legal se articuló, con fecha de 3 de junio de 2.004, Convenio Urbanístico suscrito por el Ayuntamiento de Umbrete y las entidades AGRUPACIÓN ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS S.A. (AGRESKO) Y EUROHOLDING S.A., y que tenía por objeto el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, entre otras y en lo que afecta al presente convenio, en la finca que a continuación se describe:

A).- Finca Macores (Del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor):

Finca registral número 5.081, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor, al tomo 2.331, libro 99, folio 183, inscripción 1ª. Es resultado de la agrupación, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Sevilla, D. José Javier de Pablo Carrasco, el día 21 de diciembre de 2.004, bajo el número 3.606, de las siguientes fincas:

TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN
2.142	81	167	2301	4ª
165	58	47	1301	1ª
1763	61	50	1888	3ª
1763	61	52	1304	4ª
1471	53	53	2563	5ª
2180	86	191	1114	5ª
2195	87	109	1082	11ª
1471	53	56	2565	3ª
1471	53	59	2566	3ª

Extensión Superficial: Tras varias segregaciones y cesiones al ayuntamiento, en virtud del Convenio de fecha de 3 de Junio de 2004, la extensión actual de la finca de 228.000 m2.

B).- Finca Cristóbal (del Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor):

Finca registral número 5.080, inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar La Mayor, al tomo 2.331, libro 99, folio 180, inscripción 1ª. Es resultado de la agrupación, mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Sevilla, D. José Javier de Pablo Carrasco, el día 21 de diciembre de 2.004, bajo el número 3.605, de las siguientes fincas:

TOMO	LIBRO	FOLIO	FINCA	INSCRIPCIÓN
2.224	88	20	4414	2ª
1653	58	191	1530	11ª
2195	87	81	1335	6ª
2195	87	93	1941	3ª
2058	75	141	1944	3ª
2058	75	147	1434	7ª

Superficie: Esta finca (Cristóbal) tiene según reciente medición, una extensión superficial de 96.000 m2.

Tercero.- Que en el citado convenio urbanístico sobre las fincas antes citadas se preveían las siguientes actuaciones urbanísticas:

Actuación Urbanística en Ámbito 1º.- Abarca la extensión superficial de 155.200 m2s, comprendiendo





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

55.200 m2s afectos a sistemas general deportivo y el resto (100.000 m2s) a residencial.

Actuación Urbanística en Ámbito 2º.- Con una extensión superficial de 62.000,00 m2s, y que comprende 55.200 m2s del sistema general deportivo, así como 3.000 m2s de dotaciones locales, y el resto, 3.800 m2s de dotaciones locales incluidas en la Actuación Urbanística en Ámbito 3.

Actuación Urbanística en Ámbito 3º.- Con una Extensión de 230.800,00 m2, y se llevará a efecto mediante una modificación de las vigentes Normas subsidiarias municipales (NNSS) o nuevo PGOU (artículo 37 de la LOUA), diferenciando para ello cada una de las fincas que conforman el ámbito 3º de actuación urbanística como:

1º) Resto de Finca Macores: con una extensión superficial de 134.800,00 m2, con las siguientes condiciones urbanísticas:

Uso global, predeterminado o característico, residencial.
Con densidad de 35 viviendas por Hectárea.
Edificabilidad de 0,50 m2t/m2s y un total de 472 viviendas.

2º) Finca Cristóbal: con una extensión de 96.000 m2, obligándose el Ayuntamiento de Umbrete, a impulsar las condiciones que se indican a continuación:

Uso global, predeterminado o característico, residencial e industrial.
Se localiza el uso Residencial, sobre una extensión de 41.913 m2s y que tendrá los siguientes parámetros:
Densidad de 35 viviendas por Hectárea.
Edificabilidad de 0,5' m2t/m2s, y un total de 147 viviendas.
Para los aparcamientos públicos se establece como estándar el 0,5 plazas de aparcamiento público por cada cien metros cuadrados de techo edificable (0'5 aparcamiento/100 m2t), siempre que cada vivienda tenga su propio aparcamiento privado en el interior de la parcela.
se localiza el uso Industrial, en el resto de la finca, con una extensión superficial de 54.087 m2s, y que tendrá los siguientes parámetros:
Edificabilidad de 0,60 m2t/m2s.
Para los aparcamientos públicos se establece como estándar el 0,5 plazas de aparcamiento público por cada cien metros de techo edificable

Que el presente convenio urbanístico hace referencia al apartado denominado "Resto de Finca Macores" y a la superficie donde se localiza el uso residencial de la Finca Cristóbal, 41.913 M2S.

Cuarto.- Que con fecha de 15 de julio de 2005 las sociedades comparecientes adquirieron ante el Notario de Sevilla Don José Javier de Pablo Carrasco, de las sociedades AGRUPACIÓN ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS S.A (AGRESCO) y EUROHOLDING S.A las fincas descritas en el expositivo Segundo de este documento, con todo lo que le es inherente y accesorio y especialmente con los derechos y obligaciones derivados del Convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Umbrete, de fecha de 3 de junio de 2.004, antes referenciado, derechos y obligaciones en los que quedaron subrogadas.

Quinto.- El artículo 30.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante, LOUA), establece que "...los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualquier personas, públicas o privadas, sean o no propietarias del suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación innovación de un instrumento de planeamiento".

Así mismo, determina en la regla 2ª del citado artículo, que la cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración urbanística, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico, según las





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

condiciones que se establezcan en el convenio, se integrará en el patrimonio público del suelo correspondiente.

En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago en cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la administración.

Séxto.- Las entidades privadas que suscriben el presente convenio, como propietarias de los terrenos incluidos en el Ámbito de Actuación 3º denominado "Resto de la Finca Macores", han manifestado su interés en adquirir los aprovechamientos que correspondan al Ayuntamiento de Umbrete tanto por la Cesión Obligatoria de aprovechamiento recogida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

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.

En este sentido, la LOUA prevé en su artículo 54 sobre 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 en este momento y mediante este convenio sus derechos relativos al 10% del aprovechamiento medio del sector, para los efectos y destinos fijados en el expositivo anterior y recogidos en la legislación vigente.

De igual modo las entidades privadas promotoras del presente convenio, tienen interés en que los objetivos urbanísticos perseguidos respecto de la denominada "Resto de Finca Macores" y respecto a la superficie donde se localiza el uso residencial de la Finca Cristóbal 41.913 M2S en el Convenio de 3 de junio de 2004, se consigan mediante el impulso por parte del Ayuntamiento de Umbrete de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio, que se incluya, en la tramitación del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística del municipio, en los términos que se establecen en las estipulaciones del presente convenio.

Es interés de las partes reconducir el convenio de 3 de junio de 2004, en lo que respecta al Ámbito Tercero, y en concreto dentro del mismo, al "Resto de Finca Macores" y a la "superficie donde se localiza el uso residencial de la Finca Cristóbal 41.913 m2s", en el sentido que ahora se plantea, manteniendo dicho convenio vigente en todo lo que no se oponga a lo que aquí se pacta, y especialmente lo dispuesto en la estipulación quinta que será compatible con lo previsto en la Disposición Adicional Primera del presente convenio. Las superficies que son objeto de este convenio, están libres de cualquier tipo de cesión dotaciones o sistemas generales adicionales a las ya planteadas en el convenio de 3 de junio de 2004, cesiones que ya han sido realizadas, e igualmente libre de la adscripción futura de dotaciones o sistemas generales, de manera tal que no procederá compensar en el sector que se delimite a los titulares o propietarios de dichas dotaciones o sistemas que el planeamiento general del municipio tenga clasificados en la actualidad o prevea clasificar en el futuro.

No obstante lo anteriormente expuesto si han de ser asumidas por las empresas promotoras 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.

Así mismo las sociedades promotoras quedan relevadas de cualquier obligación de pago al Ayuntamiento por cualquier otro concepto, adicional al que se plantea en el presente convenio urbanístico en relación a la monetarización del 10% del aprovechamiento urbanístico, excepto los terrenos municipales incluidos en el ámbito





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

territorial a que afecta este convenio que quedan excluidos de la valoración económica que se recoge en el mismo, si bien podrán ser objeto de negociación futura.

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

ESTIPULACIONES

I.- MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE UMBRETE EN RELACIÓN A LA FINCA DENOMINADA "RESTO DE MACORES" Y RESPECTO A LA SUPERFICIE DONDE SE LOCALIZA EL USO RESIDENCIAL DE LA FINCA CRISTÓBAL 41.913 M2S

El Ayuntamiento de Umbrete, impulsará dos Modificaciones Puntuales, tendentes a clasificar como suelo urbanizable ordenado de acuerdo al régimen establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- La denominada en el convenio urbanístico de 3 de junio de 2004 invocado en el anterior expositivo como "Resto de Finca Macores" –primera modificación puntual-.
- La superficie donde se localiza el uso residencial de la finca Cristóbal 41.913 m2s –2ª modificación puntual-.

Ambas bajo los parámetros urbanísticos establecidos en dicho convenio para dichos ámbitos, parámetros que se reproducen más adelante.

El Ayuntamiento se compromete igualmente a introducir el contenido de las Modificaciones Puntuales propuestas en sus exactos términos, en la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Umbrete, para el supuesto de que, si no se obtuviera en su momento por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo la aprobación definitiva de las mismas, pudiera lograrse la clasificación de los sectores como suelo urbanizable ordenado con la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana. Consecuentemente con lo anterior, y dado que lo que se pretende es obtener la clasificación de los sectores como suelo urbanizable ordenado, las promotoras del presente convenio urbanístico, presentarán al Ayuntamiento junto con los documentos propios de cada una de las Modificaciones Puntuales y las Evaluaciones de Impacto Ambiental, aquellos documentos que contengan la ordenación pormenorizada de los sectores, viniendo obligado el Ayuntamiento a verter su contenido junto con el restante de cada una de las Modificaciones Puntuales en la Redacción del Plan General de Ordenación Urbanística para el supuesto y con la finalidad ya indicados, y a impulsar la tramitación de los expedientes administrativos con celeridad conforme y sujeción a la normativa vigente que resulte aplicable.

En cualquier caso, LA PROPIEDAD, siempre podrá renunciar a la tramitación de las Modificaciones Puntuales con ordenación detallada, en cuyo caso, no presentará con las Modificaciones puntuales los documentos de ordenación pormenorizada, o los retirará si ya los presentó, viniendo obligado el Ayuntamiento de Umbrete a iniciar las tramitaciones de las Modificaciones Puntuales o a continuar las tramitaciones de las mismas sin ordenación detallada y con la finalidad, por tanto, de conseguir para los sectores 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 Comisión Provincial de Urbanismo competente, una vez aprobado definitivamente el Plan General, LA PROPIEDAD deberá presentar los Planes Parciales que pormenoricen la ordenación en los sectores.

Los parámetros urbanísticos establecidos en dicho convenio de 3 de junio de 2004, para los terrenos objeto del presente convenio son los siguientes:





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

1º) Resto de Finca Macores: con una extensión superficial de 134.800,00 m²:

Uso global, predeterminado o característico, residencial.
Con densidad de 35 viviendas por Hectárea.
Edificabilidad de 0,50 m²/m²s y un total de 472 viviendas.

2º) Porción de finca Cristóbal: Extensión de 41.913 m²s:

Uso global, predeterminado o característico, residencial.
Densidad de 35 viviendas por Hectárea.
Edificabilidad de 0,5' m²/m²s, y un total de 147 viviendas.

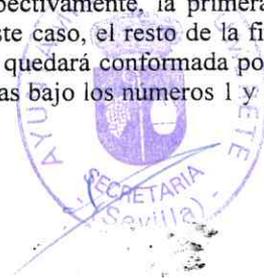
Se une un plano identificativo de los terrenos que constituyen el objeto del presente convenio, quedando identificados bajo los números 2C y 3.

Las entidades UMBRETE I SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L, UMBRETE II SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L, UMBRETE III SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L, UMBRETE IV SERVICIOS INMOBILIARIOS S.L, MENSACA 1900 S.A Y GRUPO DE EMPRESAS DE DESARROLLO INMOBILIARIO MARTINEZ RETAMERO S.A, así como las entidades comparecientes, 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 1, 1 A y 1B y a la superficie que se encuentra incluida en los ámbitos 2 A y 2B del plano adjunto. En el primero de los convenios se pretende instar una modificación puntual de planeamiento con la finalidad de reclasificar una superficie de 371.320,06 metros cuadrados de suelo como suelo urbanizable en las condiciones en el mismo determinadas; en el segundo de los convenios se pretende otra modificación puntual más con la misma finalidad en los términos expresados en el convenio que le afecta.

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 las cuatro modificaciones puntuales invocadas anteriormente (dos modificaciones más otras dos que se convenían en el presente 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 las fincas grafiadas bajo el número 1 en el plano adjunto, la finca Cristóbal (ámbitos grafiados en plano adjunto bajo los números 2 A, 2B y 2C) y el resto de la finca Macores (ámbito grafiado en plano adjunto bajo el número 3).. En este caso, el Ayuntamiento de Umbrete, las sociedades comparecientes en el presente convenio y las anteriormente invocadas, acuerdan que:

- a) Dicho sector único quede posteriormente dividido en dos unidades de ejecución: una que estaría conformada por las fincas que quedan grafiadas en el plano adjunto bajo los números 1, 1B, 2 A, 2 B y 2C; y otra que estaría conformada por el ámbito que queda grafiado en el plano adjunto bajo el número 3.
- b) Las dotaciones locales que deban verse 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 y la segunda a los ámbitos 1, 1B, 2 A, 2 B y 2 C . En este caso, el resto de la finca Macores (ámbito 3 plano adjunto) conformará una unidad de ejecución y otra unidad quedará conformada por la finca Cristóbal (ámbitos 2 A, 2 B y 2C del plano adjunto) y por las que quedan grafiadas bajo los números 1 y 1 B





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

en el plano adjunto. El Ayuntamiento de Umbrete podrá admitir 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.

II-MONETARIZACIÓN DEL 10% DE CESIÓN LEGAL Y OBLIGATORIA DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO A FAVOR DEL AYUNTAMIENTO DE UMBRETE

De la valoración efectuada por los Servicios Técnicos municipales se extrae lo siguiente:

A) "Resto de Finca Macores":

Total viviendas: 472 viviendas de régimen libre.

Cesión legal y obligatoria total 10%: 47,2 parcelas de viviendas.

Valoración: 36.060,73.-€/vivienda = 47,2 x 36.060,73 euros/parcela vvda. = 1.702.066,46.-€

Las entidades comparecientes deberán abonar al Ayuntamiento de Umbrete la cantidad expresada en concepto de monetarización del 10% de cesión legal y obligatoria, lo que les dará derecho a patrimonializar para sí dicho aprovechamiento, en el sector denominado "Resto de Finca Macores" de la siguiente forma:

- **Primer pago por importe del 20% del total: 340.413,29.-€** que se harán efectivos tras la firma de este convenio en un plazo de siete días.
 - **Segundo pago por importe del 10% del total: 170.206,65.-€** que se harán efectivos tras la aprobación Provisional de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, en el plazo de siete días hábiles contados a partir del siguiente a la notificación por el Ayuntamiento a LA PROPIEDAD de dicho extremo.

Si esta aprobación provisional no llegara a producirse este segundo pago se hará efectivo acumulado al tercero que a continuación se detalla.
 - **Tercer pago por importe del 10% del total: 170.206,65.-€**, que se harán efectivos tras la aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbanística, en el plazo de siete días hábiles contados a partir del siguiente a la notificación por el Ayuntamiento a LA PROPIEDAD de dicho extremo.
 - **Cuarto pago por importe del 30% del total: 510.619,94.-€**, que se harán efectivos tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual o del Plan General de Ordenación Urbanística, en el plazo de siete días hábiles contados a partir del siguiente a la notificación por el Ayuntamiento a LA PROPIEDAD de dicho extremo.
2. **Quinto pago por importe del 30% del total: 510.619,94.-€** tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, en el plazo de siete días hábiles contados a partir del siguiente a 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 incesariedad de tramitar el Plan Parcial, se adelantará al momento de dicha aprobación definitiva.

B) Porción de la finca Cristóbal en el que se localiza el uso residencial (41.913 m2s)

Total viviendas: 147 viviendas de régimen libre.

Cesión legal y obligatoria total 10%: 14,7 parcelas de viviendas.





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

Valoración: 36.060,73.-€/vivienda = 14,7 x 36.060,73 E/parcelas de vvdas. = 530.092,73.--€

Las entidades comparecientes deberán abonar al Ayuntamiento de Umbrete la cantidad expresada en concepto de monetarización del 10% de cesión legal y obligatoria, lo que les dará derecho a patrimonializar para sí dicho aprovechamiento, en el sector donde se localiza el uso residencial de la finca Cristóbal (41.913 m2s) de la siguiente forma:

- **Primer pago por importe del 20% del total: 106.018,55.-€** que se harán efectivos tras la firma de este convenio en un plazo de siete días tras la publicación del presente convenio suscrito entre las partes, en el plazo de siete días hábiles.
- **Segundo pago por importe del 10% del total: 53.009,27.-€** que se harán efectivos tras la aprobación Provisional de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, en el plazo de siete días hábiles contados a partir del siguiente a la notificación por el Ayuntamiento a LA PROPIEDAD de dicho extremo.

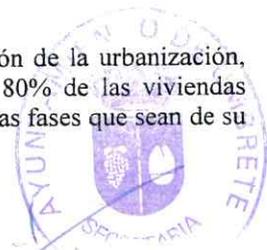
Si esta aprobación provisional no llegara a producirse este segundo pago se hará efectivo acumulado al tercero que a continuación se detalla.

- **Tercer pago por importe del 10% del total: 53.009,27.-€**, que se harán efectivos tras la aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana, en el plazo de siete hábiles contados a partir del siguiente a la notificación por el Ayuntamiento a LA PROPIEDAD de dicho extremo.
- **Cuarto pago por importe del 30% del total: 159.027,82.-€** que se harán efectivos tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual o del Plan General de Ordenación Urbanística, en el plazo de siete días hábiles contados a partir del siguiente a la notificación por el Ayuntamiento a LA PROPIEDAD de dicho extremo.
- **Quinto pago por importe del 30% del total: 159.027,82.-€** tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, en el plazo de siete días hábiles contados a partir del siguiente a 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 innecesidad de tramitar el Plan Parcial, se adelantará al momento de dicha aprobación definitiva.

El Ayuntamiento de Umbrete, desde que al efecto se le presente el correspondiente proyecto de obras, una vez aprobados los Proyecto de Urbanización y de Reparcelación (o propuesta de reparcelación voluntaria) del ámbito, se compromete a conceder la licencia de obras con la máxima celeridad posible.

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 urbanización en aquellas fases que sean de su





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@diousevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

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.

Como sistema de ejecución del planeamiento se fija el de compensación, siendo admisible la ejecución del planeamiento por convenio en los términos previstos en el art. 138 de la LOUA, lo que haría innecesaria la constitución de la Junta de Compensación.

III. PLAZOS:

Una vez iniciados los procedimientos oportunos para el desarrollo urbanístico de los terrenos, mediante la presentación y aprobación inicial de las Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias de Umbrete en los sectores 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 las Modificaciones Puntuales que incluirán la ordenación detallada o pormenorizada de los sectores, así como las Evaluaciones 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 los procedimientos ante los organismos competentes y a adoptar los acuerdos que le correspondan en el plazo máximo de un mes desde el vencimiento del trámite procedimental que lo preceda, no siéndole exigible otra responsabilidad que la derivada de estas obligaciones.

3.-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 las Modificaciones Puntuales, que incluirán la ordenación detallada de los sectores y las Evaluaciones de Impacto Ambiental, sin perjuicio de impulsar con la máxima celeridad los procedimientos tendentes a su aprobación, una vez producida ésta, viene obligado a verter todo el contenido de las Modificaciones Puntuales en sus exactos términos e incluyendo las ordenaciones detalladas, en el Plan General de Ordenación Urbanística en redacción.

IV. TRAMITACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES:

Para el caso de que LA PROPIEDAD hubiera renunciado a tramitar las Modificaciones Puntuales incluyendo la ordenación detallada de los sectores con la finalidad de conseguir suelo urbanizable ordenado y hubiera optado por continuar su tramitación para lograr suelo urbanizable sectorizado, una vez aprobadas definitivamente las Modificaciones Puntuales, o en su caso, de no resultar estas aprobadas definitivamente a contar desde la aprobación definitiva del Plan General en el plazo máximo de dos meses, deberán presentarse los correspondientes Planes Parciales de Ordenación, que serán a costa del promotor, para su tramitación conforme a la legislación urbanística aplicable, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.3 del Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, que modifica el artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de septiembre.

No obstante, podrá anticiparse la tramitación de los Planes Parciales, a criterio del promotor, simultaneándola con las Modificaciones Puntuales de las Normas Subsidiarias y a expensas de su aprobación definitiva.





Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº1 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

El Plan Parcial se ejecutará en un plazo de 8 años a contar desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

V.-GASTOS:

1. Los gastos que originen las tramitaciones de las Modificaciones Puntuales serán de cuenta exclusiva de LA PROPIEDAD.

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

VI.- 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 y/o del grupo correspondiente a Mensaca 1900 S.A. Así mismo, las comparecientes o cualquier otra entidad de su grupo o del grupo de Mensaca 1900 S.A, 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.

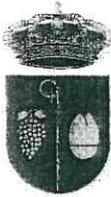
VII.- -DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.

1.-El presente Convenio deberá aprobarse, inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento y se expondrá al público por un plazo de 20 días hábiles en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edictos del Ayuntamiento, a efectos de reclamaciones o/y alegaciones.

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.- En RELACIÓN A "RESTO DE MACORES": Si no resulta aprobada la Modificación Puntual que haga posible que el sector objeto del presente convenio cuente con la clasificación de suelo urbanizable 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 la cantidad pactada en la estipulación tercera, en función del número de viviendas que resulte de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual o del Plan General de Ordenación Urbana, en el entendido de que si el número de viviendas es menor a 472 la cesión que corresponderá hacer a LA PROPIEDAD será inferior a la prevista en el presente convenio, y consiguientemente menor, el precio a satisfacer por su monetarización al Ayuntamiento. Al efecto de dicha regularización y para el cálculo de la cantidad que deberá, en el supuesto dicho, ser reintegrada a LA PROPIEDAD, se aplicarán al número de viviendas de menos que hubiera correspondido ceder en función del número de viviendas total que sea posible realizar en el sector, los valores unitarios previstos en el presente convenio para la vivienda libre.





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

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.

4.-Lo que se ha dispuesto en el punto 3. es aplicable en idénticos términos a la Finca Cristóbal (superficie de 41.913 metros cuadrados de suelo destinada a uso residencial).

VIII. 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 el presente por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Por las entidades privadas
D. Luis María Maya Galarraga

Por el Ayuntamiento
El Alcalde.

Fdo.: Joaquín Fernández Garro.

Ante mí, el Secretario

Fdo.: Francisco J. Valenzuela Medina.





1/10.000