



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

Nº 19

Ref.: S/ mdm / ord-1

CONVENIO URBANÍSTICO RELATIVO A LA DENOMINADA FINCA CRISTÓBAL (SUPERFICIE DE 54.087 M2S)

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.

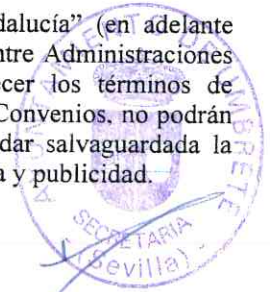
PROMOCIÓN LES CLOTES COMARRUGA S.L con CIF B-20812483 y domicilio en San Sebastián (Guipúzcoa), Plaza de Marugame número 4, bajo.

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 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.





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

La presente ley distingue entre convenios de gestión y convenios de planeamiento, estando catalogado el presente acuerdo dentro de los denominados convenios de planeamiento según se deduce de su contenido y, cuya cobertura legal la encontramos en el art. 30.2 del citado texto que 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 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 introducción, de forma paralela, en la redacción y aprobación del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Umbrete.

Segundo.-Con fecha de 3 de junio de 2.004, Convenio Urbanístico se suscribió 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 varias actuaciones urbanísticas, y por lo que al presente convenio atañe, al desarrollo de la actuación urbanística que se dirá sobre una superficie de 54.087 metros cuadrados (de un total de 96.000 metros cuadrados de suelo):

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

Tercero.- Que en el citado convenio urbanístico sobre la porción de la finca antes dicha se preveía la siguiente actuación urbanística:

Actuación Urbanística en Ámbito 3º.- Se llevará a efecto mediante la Revisión del Plan General de Umbrete o nuevo PGOU (artículo 37 de la LOUA):

Finca Cristóbal:

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.

Cuarto.-Que es interés de las partes que suscriben reconducir el citado convenio de 3 de junio de 2004, respecto de la superficie que es objeto de este convenio, 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





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

estipulación quinta que será compatible con lo previsto en la Disposición Adicional Primera del presente convenio. La superficie objeto de este convenio, está libre de cualquier tipo de cesión para dotaciones o sistemas generales adicionales a las ya previstas 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 sistemas generales o dotaciones locales que el planeamiento general del municipio tenga clasificados en la actualidad o prevea clasificar en el futuro. 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.

Quinto.- Que, así mismo, y respecto de dicha superficie de 54.087 metros cuadrados de suelo de la finca Cristóbal a que se hacía referencia en el expositivo tercero, las partes tienen interés en suscribir el presente convenio urbanístico, que tiene como finalidad el lograr que la misma pase de suelo no urbanizable a suelo urbanizable ordenado, o de optar por ello LA PROPIEDAD en los términos que se dirán, sectorizado, de uso residencial, de acuerdo con el procedimiento y bajo los parámetros urbanísticos que serán reseñados en la estipulación primera del presente convenio urbanístico. Se acompaña al presente plano identificativo de la porción de la finca Cristóbal a que se hace referencia en el presente expositivo, y que es objeto del presente convenio urbanístico.

Sexto.- Que interesa igualmente a las partes que suscriben el presente la monetarización a favor de las entidades privadas que comparecen del 10% de aprovechamiento urbanístico que corresponderá percibir al Ayuntamiento de Umbrete una vez haya sido conseguida la clasificación urbanística pretendida en el Proyecto de Reparcelación Urbanística que en su momento se tramite y apruebe, a cuyo efecto se procede a su valoración, a fijar su precio y a determinar su forma de pago.

Séptimo.- Que, es intención de las entidades privadas que suscriben el presente convenio desarrollar en dicha superficie de 54.087 metros cuadrados de suelo correspondientes a la denominada Finca Cristóbal un futuro sector de suelo urbanizable residencial que aporte al municipio una oferta de alta calidad que supere el modelo de desarrollo urbanístico concentrado y de gran utilización del espacio. 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. Los parámetros urbanísticos que se propondrán, dada la proximidad a sectores que serán objeto de reclasificación urbanística conforme al convenio de 3 de junio de 2004 antes invocados, serán idénticos a los previstos en dicho convenio para dichos sectores todo ello con la finalidad de dar uniformidad y racionalidad al desarrollo urbanístico de la zona.

Octavo.- Con fecha de 15 de julio de 2.005, y ante el Notario de Sevilla, D. José Javier de Pablo Carrasco, se firmó escritura de compraventa por la que la sociedad "EUROHOLDING S.A.", transmitió a las entidades privadas comparecientes la finca 5.080 descrita en el expositivo Segundo de este documento, con todo lo que le es inherentes 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.

En base a las circunstancias precedentes, 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.- RECLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA PORCIÓN DE LA FINCA CRISTÓBAL (54.087 METROS CUADRADOS DE SUELO):





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

El Ayuntamiento de Umbrete, impulsará una Modificación Puntual, tendente a clasificar como suelo urbanizable ordenado de acuerdo al régimen establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la porción de la finca Cristóbal invocada en el expositivo tercero –54.087 metros cuadrados de suelo- porción que queda identificada 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 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 dicha Modificación Puntual, pudiera lograrse la clasificación del sector 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 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, una vez aprobada ésta, en la Redacción del Plan General de Ordenación Urbana 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 Comisión Provincial de Urbanismo 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 de ordenación, **serán los siguientes:**

- Superficie: 54.087 metros cuadrados de suelo
- Uso global predeterminado o característico, Residencial.
- Densidad: 35 viviendas por Hectárea.
- Edificabilidad: 0,50 m²/m²s.
- Nº máximo de viviendas: 189,30 viviendas, de las que 100 viviendas serán Protegidas básicas y se construirán, como se dirá más adelante en el ámbito 1 del Convenio Urbanístico de 3 de junio de 2004 ya citado (Superficie de 100.000 metros cuadrados de suelo de la finca “Macores”). Consecuentemente en el sector cuya reclasificación se pretende en el presente convenio las entidades promotoras del mismo podrán ejecutar todas las viviendas en régimen libre.

Los terrenos objeto del presente convenio constituyen los ámbitos grafiados en el plano adjunto bajo los números 2 A y 2 B.

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





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

el plano adjunto bajo los números 1, 1 A, 1 B y 2 C y 3 . 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 de como suelo urbanizable en las condiciones en el mismo determinadas; en el segundo de los convenios se pretende instar dos modificaciones puntuales más con la misma finalidad sobre los ámbitos 2 C y 3

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 (tres modificaciones más una que se convenia 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 los números 1, 1 B, 2 A, 2B, 2 C y 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 el número 1, y 1 B y por la superficie grafiada bajo los ámbitos 2 A, 2 B y 2 C y otra que estaría conformada por el resto de la finca Macores (ámbito 3).
- 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 y la segunda a los ámbitos 1, 1 B y 2 A, 2 B Y 2 C. En este caso, el resto de la finca Macores, ámbito 3, conformará una unidad de ejecución y otra unidad quedará conformada por la finca Cristóbal, ámbitos 2 A, 2 B y 2 C, y por las que quedan grafiadas bajo los números 1 y 1 B en el plano adjunto. 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.

II.- CUANTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE LA CESIÓN LEGAL Y OBLIGATORIA DEL 10% DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO AL EXCELENTÍSIMO AYUNTAMIENTO DE UMBRETE:

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

Total viviendas: 189,30 viviendas.

Cesión legal y obligatoria total 10%: 18,93 parcelas para viviendas.

Número de parcelas de viviendas de régimen libre objeto de la monetarización: ,8,93 parcelas de viviendas.

Número de parcelas viviendas de régimen protegido básico objeto de la monetarización: 10 parcelas de viviendas.

Valoración total de la monetarización de las parcelas de viviendas de régimen libre: 36.060,73.-€ X 8,93 = 322.022,32.-€.

Valoración total de la monetarización de parcelas para viviendas de régimen protegido básico: 10.659,60.-€ X 10 = 106.596.-€.

Total valoración de la monetarización: 428.618,32.-€

III.- OBLIGACIÓN DE LAS ENTIDADES PRIVADAS PROMOTORAS DEL PRESENTE CONVENIO DE PROMOVER 100 VIVIENDAS EN RÉGIMEN PROTEGIDO BÁSICO:





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 entidades privadas que promueven el presente convenio, asumen la obligación de promover 100 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 dichas sociedades por compra a la sociedad AGRUPACIÓN ESPAÑOLA DE CONSTRUCCIONES Y OBRAS S.A (AGRESCO).

En el sector de constante referencia donde tendrá lugar la materialización de las 100 viviendas de régimen protegido básico indicadas, cuya modificación puntual ha sido aprobada definitivamente conforme ha quedado expuesto, todas las viviendas podían ser ejecutadas, de acuerdo con el planeamiento en vigor, en régimen de vivienda libre. Consecuentemente, la promoción de 100 viviendas protegidas básicas en el mismo, supondrá la imposibilidad de ejecutar ese número de viviendas en régimen libre, con el perjuicio que ello supone para sus propietarias.

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.

IV.-PRECIO Y FORMA DE PAGO DE LA MONETARIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO:

Como ha quedado expuesto en la estipulación II anterior las empresas promotoras firmantes de este Convenio, abonará al ayuntamiento de Umbrete como pago por la monetarización del 10% de aprovechamiento que les correspondería en otro caso ceder al mismo (18,93 parcelas de viviendas) una cantidad total de 428.618,32.€uros, en los siguientes momentos y cuantías:

1. **Primer pago por importe del 20% del total: 85.723,66.-€**, que se harán efectivos la firma del presente convenio, en el plazo de siete días hábiles.
2. **Segundo pago por importe del 10% del total: 42.861,83.-€** que se harán efectivos tras la aprobación Provisional de 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.
De no producirse la indicada aprobación provisional el importe de este segundo pago se acumulará al del tercero.
3. **Tercer pago por importe del 10% del total: 42.861,83.-€**, que se harán efectivos tras la aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana, en el plazo de siete días hábiles contados a partir del siguiente a la notificación por el Ayuntamiento a LA PROPIEDAD de dicho extremo.
4. **Cuarto pago por importe del 30% del total: 128.585,50.-€** se harán efectivos tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual o del Plan General de Ordenación Urbana, en el plazo de siete días hábiles contados a partir del siguiente a la notificación por el Ayuntamiento a LA PROPIEDAD de dicho extremo.

5.-**Quinto pago por importe del 30% del total: 128.585,50.-€** se hará efectivo bien 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, o bien 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.





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

El Ayuntamiento de Umbrete, desde que al efecto se le presente el correspondiente proyecto de obras, una vez aprobado el 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 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.

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.

V.- SUBVENCIÓN MUNICIPAL A LAS EMPRESAS PROMOTORAS POR EL ADELANTO TEMPORAL DE LA CONSTRUCCIÓN DE CIEN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN RÉGIMEN DE VIVIENDA PROTEGIDA BÁSICA.

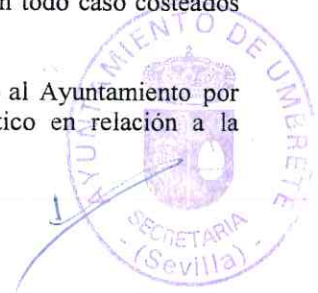
Este convenio bipartito posibilita el adelanto temporal de la construcción de las cien viviendas de protección oficial en régimen básico al trasladar su ejecución desde la Finca Cristobal objeto de este convenio, a la zona de la finca Macores recientemente calificada como suelo urbanizable según consta en la estipulación III.

Esta posibilidad, de notable interés municipal dada la importante demanda que existe en la localidad de este tipo de viviendas, ha supuesto un gravamen económico para las empresas promotoras, por lo que el Ayuntamiento de Umbrete le otorgará una subvención por valor de 3.725,00 Euros por vivienda protegida básica, cuya construcción se traslada de zona. Lo que supone un total de 372.500,00.Euros, cuyo abono se hará a las promotoras, en los mismos momentos y proporciones establecidos en la estipulación anterior para el pago de la monetarización del 10% de aprovechamiento objeto de este convenio, mediante las oportunas compensaciones económicas y su regularización contable.

VI.- VIARIO ESTRUCTURANTE Y BIENES MUNICIPALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA A QUE ESTE CONVENIO SE REFIERE.

Las empresas promotoras, asumen las obligaciones que el PGOU les pudiera imponer respecto a los viarios estructurante a crear en el sector objeto de este Convenio, que serán ejecutados y en todo caso costeados por la PROPIEDAD, en la parte que discurra dentro del sector.

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





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

monetarización del 10% del aprovechamiento urbanístico. 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.

VII. 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.

VIII.- 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 al que pertenece 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.

IX. PLAZOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DE LA FINCA CRISTÓBAL:

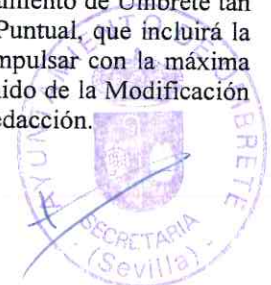
Una vez iniciado el procedimiento oportuno para el desarrollo urbanístico de los terrenos, mediante la presentación y aprobación inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Umbrete en el sector cuya clasificación como urbanizable ordenado se pretende desde el presente convenio urbanístico, 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 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 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.

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 la ordenación detallada del sector y la Evaluación de Impacto Ambiental, sin perjuicio de impulsar con la máxima celeridad el procedimiento tendente a su aprobación, viene obligado a verter todo el contenido de la Modificación Puntual, incluyendo la ordenación detallada, en el Plan General de Ordenación Urbana en redacción.





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@diousevilla.es

Ref.: S/ mdm / ord-1

X. 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 esta aprobada definitivamente dicha Modificación 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 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.

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

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.

XI. PLAZOS REFERIDOS AL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO EN EL QUE TENDRÁ LUGAR LA CONSTRUCCIÓN DE LAS CIEN VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICAL BÁSICA:

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

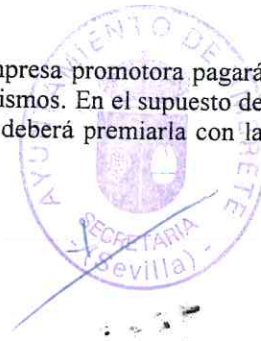
- En el plazo de 10 días hábiles tras la concesión de la referida licencia de obras las empresas promotoras solicitarán calificación de Viviendas de Protección Oficial (VPO) ante la Junta de Andalucía.

- 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.





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

XII. CESIÓN POR LA PROPIEDAD A LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL SODEUM, S.L. DE LOS DERECHOS DE ADJUDICACIÓN DE LAS CIEN 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.

XIII.- . DISPOSICIÓN ADICIONAL

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.- 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 189 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 y para la vivienda protegida. 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 de número de viviendas protegidas que haya que ejecutar en el sector, Ayuntamiento y PROPIEDAD, ejecutarán cada uno de ellos la proporción que les corresponda. 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 que una parte de las viviendas que componen ese 10% son de régimen libre a razón de 36.060,73.-€/vivienda, las viviendas protegidas que corresponda asumir al Ayuntamiento con cargo a su porcentaje de cesión obligatoria 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.

XIV. 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.





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

Por las Promotoras (LA PROPIEDAD)

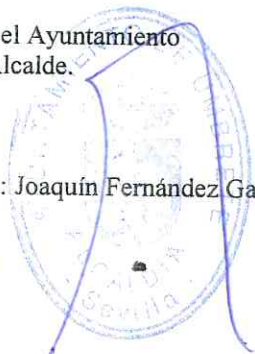
Fdo.: D. Luis María Maya Galarraga

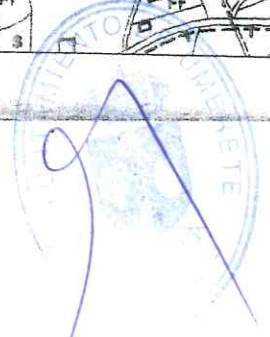
Por el Ayuntamiento
El Alcalde.

Fdo.: Joaquín Fernández Garro.

Ante mi, el Secretario

Fdo.: Francisco J. Valenzuela Medina.





1/10.000