



AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

Diligencia.-Este documento fue
aprobado 14/2/02 por el
Ayuntamiento Pleno el día 25/3/04
El Secretario



CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION EN LA FINCA, SURGIDA TRAS LA AGREGACION DE TRES PRESIDENTES, DE LA EMPRESA BARBACON S.L., CONTIGUA AL PLAN PARCIAL SR-7, PINAR DEL MARQUÉS.

En Umbrete, a 5 de marzo de 2004.

COMPARECEN

De una parte, D. Joaquín Fernández Garro, **ALCALDE-PRESIDENTE** del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE** (Sevilla).

De otra, D. José Barba Barrera, NIF: 28.428.747-B, con domicilio en Tomares (Sevilla), Edificio Empresarial Aljarafé, Avda. de la Arboleda s/n, planta 2ª, módulo 24.

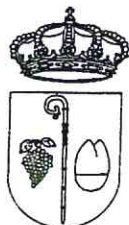
Asiste, D. Francisco J. Valenzuela Medina, Secretario - Interventor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE, a los efectos de dar fe de este acto, como prevé el artículo 2.h) del Reglamento de Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, aprobado por Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre.

INTERVIENEN

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

D. José Barba Barrera en nombre y representación de la entidad mercantil BARBACON S.L., con CIF B-41543745, en su condición de administrador único, según se acredita con la escritura de constitución núm. 755 de orden, autorizada en Sevilla el día 18 de mayo de 1992, por el Notario D. Juan Sánchez-Osorio Sánchez. Adaptada a la vigente legislación sobre Sociedades Anónimas mediante Escritura otorgada en Sevilla el día 15 de





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

mayo de 1997, ante el Notario D. Francisco Rasales de Salamanca, núm. 1.879, del protocolo, cambiado su domicilio social al actual, por Escritura otorgada en Sevilla el día 31 de agosto de 2001, ante el mismo Notario, con número de protocolo 2.380.

Manifiesta el Sr, D. José Barba Barrera, bajo su responsabilidad, la vigencia de los poderes con los que actúa.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal para suscribir el presente documento

EXPONEN

Primero.- El municipio de Umbrete, al situarse en la segunda corona del cinturón metropolitano, se halla actualmente en una fase de expansión urbanística provocada por al agotamiento de suelo en los términos municipales más próximos a la capital, además, el suelo urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, está agotado, por lo que es necesario recurrir a procesos de modificación de las mismas, en tanto no contemos con un Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo periodo de licitación ya ha sido abierto para su contratación.

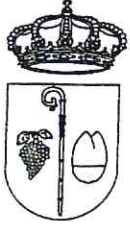
Segundo.- La sociedad BARBACON S.L. es propietaria de unos terrenos en este término municipal, que suponen la conjunción de las tres fincas que seguidamente se identifican:

- Finca núm. 1:

Adquirida a la compañía mercantil Manuel Ruiz García e Hijos S.L., según Escritura Notarial de compraventa número 245, otorgada el día 29 de enero de 2003, ante el Notario de Sevilla, D. Francisco Rosales de Salamanca.

Superficie: 1 hectárea, 65 áreas, 40 centiáreas

Parcela catastral de rústica núm. 94, del Polígono 3, del término municipal de Umbrete, superficie catastral: 1 hectárea, 91 áreas, 24 centiáreas.



AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

- Finca núm. 2:

Resto de su finca matriz que no fue incluido en el Plan Parcial Sector SR-7 de las Normas Subsidiarias de Umbrete, promovido por BARBACON S.L.

Superficie real según Proyecto de Compensación: 20 áreas y 88,33 centiáreas.

Resto de la parcela catastral de rústica núm. 108, del Polígono 3.

- Finca núm. 3:

Adquirida a D. José, D. Manuel y D^a Amalia Gutiérrez Infantes, según Escritura de Segregación y compraventa núm. 1.318, otorgada el día 9 de junio de 2003, ante el Notario de Sanlúcar la Mayor, D. Manuel Santos López.

Superficie: 25 áreas y 5 centiáreas.

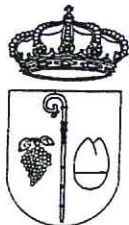
Superficie segregada de la parcela catastral de rústica núm. 107, del Polígono 3, del término municipal de Umbrete.

**Superficie total: 2 hectáreas, 37 áreas y 17,33 centiáreas.
23.717, 33 m2.**

Los terrenos de las tres fincas citadas son contiguos a la zona del Plan Parcial SR-7, conocido como "Pinar del Marqués", se unen al expediente planos de situación y fotocopias de los títulos de propiedad de las fincas números 1 y 3, y fotocopia del Proyecto de Compensación del PP-SR-7, en el que consta la finca número 2, como resto de la finca matriz del mismo, que fue promovido por BARBACON S.L.

Tercero.- Es intención de la sociedad BARBACON S.L. desarrollar en los citados terrenos un complejo de uso residencial, que aporte al municipio una oferta de viviendas adosadas, que se integre en el modelo de desarrollo urbanístico de esa zona.

Cuarto.- No obstante estos objetivos primarios, debe tenerse en cuenta, que una de las primeras funciones de los Entes Públicos en el ejercicio de sus competencias en materia de suelo y ordenación urbana debe dirigirse, por expreso mandato constitucional del artículo 47, a promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho al acceso a la



AYUNTAMIENTO

DE

U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

vivienda. En este sentido es necesario coordinar las políticas que impulsen un desarrollo de calidad con la obtención de recursos para desarrollar políticas de suelo y vivienda dirigidas a favorecer el acceso a la misma de los sectores más desprotegidos de la población. Por ello, la estrategia debe encaminarse, necesariamente, a captar recursos mediante el desarrollo de actuaciones singulares, que permitan atender a las necesidades de nuestros vecinos.

Quinto.- A este planteamiento debe añadirse la necesidad de que toda actuación urbanística redunde directamente en beneficio de la comunidad por exigencias del citado artículo 47. Desde este punto de vista la reclasificación de unos terrenos implica que se generen unas plusvalías, que no pueden ser absorbidas, exclusivamente, por el promotor de la actuación, sino que necesariamente deben percibir el conjunto de los ciudadanos las mejoras de los servicios y de los equipamientos públicos.

Sexto.- A estos efectos, 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 estas y sujetos privados, y cuya finalidad es tanto la de establecer los términos de colaboración, como la de procurar un 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.

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”



AYUNTAMIENTO

DE

U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

Con este amparo legal puede articularse el presente Convenio como acto que se inserta en el procedimiento a seguir para la Modificación Parcial 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.

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

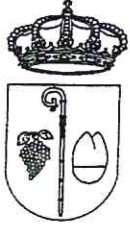
ESTIPULACIONES

I.- Objeto del Convenio.

1. El Ayuntamiento de Umbrete, promoverá una Modificación Parcial de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendente a clasificar como suelo urbanizable la finca resultante de la agrupación de las tres que se describen en el exponendo segundo, con el fin de posibilitar, entre otros objetivos, la oferta de nuevas viviendas para el municipio de Umbrete.

Determinaciones urbanísticas de edificación:

- Superficie total de la zona objeto de actuación: 23.717,33 m², aproximadamente.
- Zonas verdes públicas, deportivas, educacionales, servicios urbanos, viarios y aparcamientos exteriores: Las que establezca el ordenamiento urbanístico aplicable.
- Corresponde al Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento no susceptible de apropiación privada, salvo modificación en la legislación urbanística aplicable al momento de la aprobación del planeamiento.
- Coeficiente de edificabilidad: 1,50 m²/m².
- Densidad máxima: 40 viviendas/has.
- Tipología: Adosada
- Ocupación máxima: 70 %



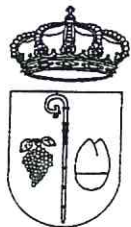
AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

- Número de plantas sobre rasante: bajo + alta + planta retranqueada (< 18 m²).
- Altura máxima: baja + alta: 7,20 (según Ordenanza vigente)
- División entre parcelas: cerramiento opaco pintado con altura mínima de 2 metros.
- Parcela mínima: superficie 100 m², fachada 6 m, fondo 12 m, con un margen de alteración del 10 % en superficie y fondo.

Determinaciones relativas a la urbanización:

- Ancho mínimo rodado: 6 metros.
- Ancho mínimo acerado: 1,50 metros.
- Dimensiones mínimas de aparcamiento: 4,75 metros (en batería)
2,40 metros (en cordón)
- Contenedores de basura: Soterrados modelo municipal.
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 tosco "a cara vista", avitolada y cerramiento metálico de perfiles macizos y puertas de entrada y salida. Pintados al esmalte.
Pavimentación: dura mayor del 40 % y el resto ajardinada, con sistema de riego.
- Bordillos rigolas: En intersecciones de asfalto con aparcamientos.

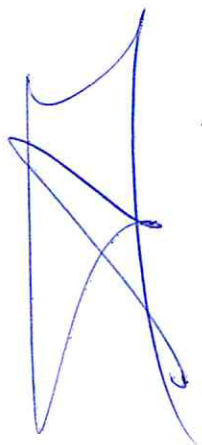
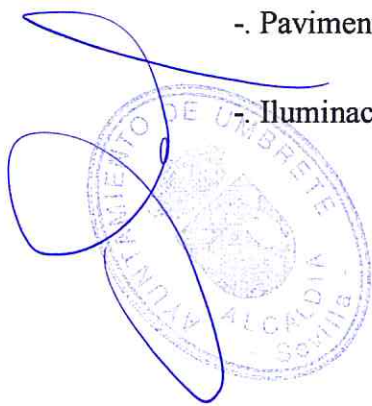


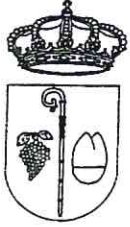
AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)



- 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 cms.) y paquete de firme adecuado al terreno.
- Pavimento acerados: Solería de 30 x 30 cms. 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.





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

2. Los estándares urbanísticos a que se refiere el apartado anterior podrán ser modificados puntualmente para conseguir la ordenación más óptima en orden al adecuado desarrollo del proyecto, sin que ello pueda implicar en ningún caso incumplimiento de los mínimos establecidos en la legislación urbanística.

II.- Gastos.

1. Los gastos que origine la tramitación de la Modificación Parcial serán de cuenta exclusiva de la Sociedad BARBACON S.L.

2. A estos efectos se considerarán, en todo caso, gastos los siguientes: redacción de la Modificación, 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.

III.- Plazos.

1. Los plazos para el desarrollo del presente Convenio serán los siguientes:

a) En el plazo de dos meses, a contar desde la firma del presente Convenio Urbanístico, la Sociedad BARBACON S.L. deberá presentar en el Ayuntamiento de Umbrete, **toda la documentación necesaria para la Aprobación Inicial de la Modificación Parcial de las vigentes Normas Subsidiarias, incluido el Estudio de Impacto Ambiental.**

b) En el plazo máximo de dos meses desde la presentación, de la anterior citada documentación, se procederá a la aprobación inicial por el Pleno del Ayuntamiento.

c) 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**:





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

1. La sociedad a cumplimentar en el menor plazo posible, 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.

IV.- Tramitación del Plan Parcial.

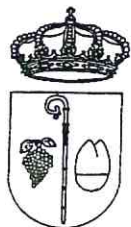
Una vez aprobada definitivamente la Modificación Parcial, en el plazo máximo de **dos meses** deberá presentarse el correspondiente **Plan Parcial**, que será a costa del promotor, para su tramitación conforme a la legislación urbanística aplicable, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.3 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 contendrá un plazo total de ejecución no superior a **dos años**.

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

V.- Compensaciones.

1. Como compensación al Ayuntamiento de Umbrete por las plusvalías generadas por esta operación reclasificatoria la sociedad BARBACON S.L. hará efectiva la cantidad de 142.544 € (23.717.330 ptas.).



AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

2. La misma se verificará del siguiente modo:

a) A la firma del presente convenio, con un plazo de pago de 7 días, EL 20 POR 100: 28.508,80 euros.

b) EL 30 POR 100: 42.763,20 euros a la aprobación inicial de la Modificación Parcial con un plazo de pago de 7 días, desde la notificación de la adopción del correspondiente acuerdo Plenario.

c) EL 25 POR 100: 35.636 euros, a la aprobación provisional de la Modificación Parcial, con un plazo de pago también de 7 días, a contar desde la notificación de la oportuna Resolución o acuerdo.

d) EL 25 POR 100 RESTANTE: 35.636 euros, se hará efectivo tras la aprobación definitiva de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias, en un plazo máximo de 7 días desde la notificación al promotor.

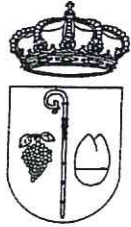
3. Las compensaciones a que se refiere esta cláusula se entienden sin perjuicio y además de las cesiones obligatorias que corresponden al Ayuntamiento de Umbrete en cumplimiento de la legislación urbanística aplicable, que se destinarán a los fines previstos para el Patrimonio Municipal del Suelo.

4. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en las letras a, b, c y d del apartado 2, suspenderá la tramitación del procedimiento de esta Modificación y de sus instrumentos de desarrollo, hasta tanto se hagan efectivas las cantidades señaladas.

Disposición adicional primera.

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





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

Este acuerdo inicial se expondrá al público por un plazo de 20 días en el BOP y Tablón de Edictos del Ayuntamiento, a efectos de reclamaciones o/y alegaciones.

En caso de que no se presenten dichas reclamaciones o/y 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 este Convenio no llegara a aprobarse por el Pleno de la Corporación, 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 la Sociedad.

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

POR EL AYUNTAMIENTO,
El Alcalde – Presidente.

Fdo.: Joaquín Fernández Garro.

POR LA PROMOTORA

Fdo.: José Barba Barrera.

Ante mí, el Secretario – Interventor.

Fdo.: Francisco J. Valenzuela Medina.