



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

CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION SECTOR "SI-14"

En Umbrete, a 9 de Marzo de 2004

COMPARECEN

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

De otra D. RICARDO PICHARO RUBIRA, NIF 29.479.225-X, con domicilio en Sevilla, c/ Virgen de Luján nº 51, 1º Izq.

De otra D. Francisco Ruiz Hidalgo, NIF 28.689.169-G, con domicilio en Umbrete, c/ Baldomero Muñoz núm. 73.

Asistente, D Francisco J. Valenzuela Medina, Secretaria General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE, a los efectos de dar fe a este Acto.

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. Ricardo Pichardo Rubira en nombre y representación de la Mercantil " T.J.L GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L", en su condición de Administrador Único , según se acredita con la escritura de constitución otorgada el 24 de octubre de 1997 ante el notario de Sevilla, D. Antonio Ojeda Escobar nº 5067 de su protocolo. Manifiesta el Sr Pichardo Rubira, bajo su responsabilidad, la vigencia de los poderes con los que actúa.

D Francisco Ruiz Hidalgo, en nombre y representación de la Mercantil " MANUEL RUIZ GARCIA, S.A", en su condición de Consejero, Sociedad constituida en Sevilla el 29 de mayo de 1984, autorizada por el Notario D. José Clavero Nuñez, bajo número 2036 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla al Tomo 739, Libro 492, Folio 16, hoja núm. 12.740. Manifiesta el Sr Ruiz Hidalgo, bajo su responsabilidad, la vigencia de los poderes con los que actúa.

Las 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 una fase de expansión urbanística agotada por el agotamiento del suelo en los términos municipales más próximos a la capital, además, las Normas Subsidiarias vigentes, están agotadas, por lo que se hallan, en la actualidad, en proceso de modificación.





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

Segundo.-La sociedad " T.J.L. GESTION INMOBILIARIAS, S.L" es propietaria en unos terrenos en este término municipal, denominados finca 1869, con la siguiente descripción: " Rustica : Pieza de terreno conocida como " Viña de la Iglesia " , pago de igual nombre, sito en los Barrios y Pozo Nuevo, término de Umbrete; de cabida, según el Registro de la Propiedad DOS HECTÁREAS, NOVENTA Y NUEVE ÁREAS Y VEINTE CENTIÁREAS. Linda :al Norte, con parcela de D. Manuel Suárez Guerra; al Este, con la misma parcela y con el camino de En Medio; al Sur, con Camino de Sanlúcar la Mayor a Bollullos de la Mitación; y al Oeste, con finca de D^a. María Porrúa Salado ."(se acompaña plano de situación y titulo de la propiedad de la finca como anexos I y II al presente convenio). La finca se halla inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor tomo 1691, libro 59 .folio 56. finca 1869, inscripción 3^a.

Igualmente, es propietaria en unos terrenos en este término municipal, denominados finca 1868, con la siguiente descripción: " Rústica: Pieza de terreno conocida como " Viña de la Iglesia " , pago de igual nombre, sito en los Barrios y Pozo Nuevo, término de Umbrete ; según Registro de la Propiedad, DOS HECTÁREAS, NOVENTA Y NUEVE ÁREAS Y DOS CENTIÁREAS. Linda : al Norte, con finca de D. Ruperto Illanes García; al Sur con parcela de la misma procedencia, de D. Joaquín Suárez Guerra; al Este, con camino de En Medio; al Oeste, con dicha parcela, finca de D^a.,María Porrúa Salado y D. Ruperto Illanes."(se acompaña plano de situación y titulo de la propiedad de la finca como anexos I y II al presente convenio). La finca se halla inscrita en el registro de la propiedad de Sanlúcar la Mayor tomo 1572, libro 55, folio 121, .finca 1868, inscripción 4^a.

A su vez, la sociedad " MANUEL RUIZ GARCIA, S.A "es propietaria en unos terrenos en este término municipal, con los siguientes linderos: Norte, Carretera Umbrete-Benacazón, al Sur, Viña de D. Manuel Suárez Illanes, al Este, olivar de herederos de D. Ruperto Illanes y al Oeste, Camino de Bollullos de la Mitación que conduce a Sanlúcar La Mayor. Se halla inscrita en el registro de la propiedad de Sanlúcar La Mayor al Tomo 2167, Libro 82, Folio 99, Finca 1599. Tiene una superficie de una hectarea, setenta y cuatro áreas y cincuenta centiáreas.

Los citados terrenos tienen actualmente en la vigentes Normas Subsidiarias la clasificación de suelo urbanizable de uso industrial, denominado en la referidas normas como SI-14.

Tercero.-Es intención de las sociedades "T.J.L, GESTION INMOBILIARIA, S.L" y " MANUEL RUIZ GARCIA, S.L" desarrollar en los citados terrenos un complejo residencial, que aporte al municipio una oferta de alta calidad, que supere el modelo de desarrollo urbanístico concentrado y de gran utilización del espacio residencial.

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 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





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

la misma de los sectores mas desprotegidos de la población. Por ello la estrategia debe encaminarse, necesariamente, a captar recursos mediante el desarrollo de actuaciones singulares, que permiten 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 el cambio de uso de unos terrenos implican 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.

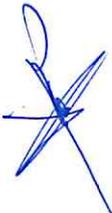
 La presente ley distingue entre convenios de gestión y convenios de planeamiento, estando catalogado el presente acuerdo dentro de los denominados convenios de planeamiento según se deduce de su contenido y, cuya cobertura legal la encontramos en el art. 30.2 del citado texto que establece que “... los 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 innovación de un instrumento de planeamiento”.

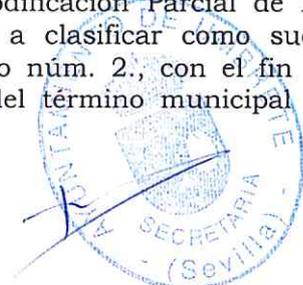
 Con este amparo legal puede articularse el presente Convenio como acto que se inserta en el procedimiento a seguir para la Modificación Parcial de las vigentes Normas Subsidiarias y su introducción, de forma paralela, en la redacción y aprobación del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana del término 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 Excmo. Ayuntamiento de promoverá una Modificación Parcial de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, tendente a clasificar como suelo urbanizable residencial las fincas descritas en el expositivo núm. 2., con el fin de posibilitar, entre otros objetivos, el desarrollo sostenible del término municipal de





Ayuntamiento de Umbrete.

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

Umbrete, fomentando el crecimiento de la población por el margen Oeste de la carretera, estableciendo las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Superficie total de la zona a actuar: 8 has. Y 41 centiáreas Aproximadamente.
- Zonas verdes públicas, deportivas, educacionales, servicios urbanos, viarios y aparcamiento 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: 0,65 m²/m², sobre suelo bruto.
- Densidad máxima: 32 viviendas /has.
- Tipología: Adosada y Pareada
- Número máximo de viviendas: 256
- Parcela mínima para viviendas adosadas: 90 m²
- Parcela mínima para viviendas pareadas: 200m²
- 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.



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

- Pavimentación: dura mayor del 40 % y el resto ajardinada, con sistema de riego.
- Zonas de equipamiento: Valladas con mallas de simple torsión.
- Bordillos rigolas: En intersecciones de asfalto con aparcamientos.
- Bordillos monocapas: En delimitación de viales, acerados, aparcamientos y zonas verdes.
- Pieza bordillo-rigola: En todo el perímetro de vial con acerado.
- Pavimento rodado: Firme asfáltico (mínimo capa de rodadura 4 + 4 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.

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 para la modificación del uso de los citados terrenos, serán de cuenta exclusiva de las Sociedades " T.J.L. GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L" y " MANUEL RUIZ GARCIA, S.A ".





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@dijusevilla.es

2. A estos efectos se considerarán, en todo caso, gastos los siguiente: 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 un mes, a contar desde la firma del presente Convenio Urbanístico, La Sociedades " T.J.L. GESTIÓN INMOBILIARIA, S.L" y " MANUEL RUIZ GARCIA, S.A", deberán presentar en el Ayuntamiento de Umbrete , **toda la documentación necesaria para la Aprobación Inicial de la Modificación Parcial de las vigentes Normas Subsidiarias.**

b) En el plazo de un mes 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:

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 ocho 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 6/198, de 13 de septiembre.

El Plan Parcial contendrá un plazo total de ejecución no superior a 3 años.

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

V. Compensaciones.

1. Como compensación al Ayuntamiento de Umbrete por las plusvalías generadas por esta operación de modificación del uso, las sociedades "T.J.L. GESTION INMOBILIARIA, S.L" y "MANUEL RUIZ GARCÍA, S.A" harán efectiva en sus respectivos porcentajes la cantidad de 505.451 EUROS.

2. La misma se verificará del siguiente modo:

a) A LA FIRMA DEL PRESENTE CONVENIO, con un plazo de pago de 7 días, EL 10 POR 100: 50.545,1 EUROS.

b) EL 15 POR 100: 75.817,65 EUROS con un plazo de pago de 7 días a la publicación del presente convenio en base al Art. 41.3 de la LOUA por remisión del art. 30.

c) EL 25 POR 100: 126.362,75 EUROS , con un plazo de pago también de 7 días a la aprobación inicial de la Modificación Parcial.

d) EL 50 POR 100 RESTANTE: 252.725,5 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 deben entenderse sin perjuicio 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 hasta tanto se hagan efectivas las cantidades señaladas.

Disposición adicional primera.

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

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/ alegaciones, el acuerdo inicial devendrá automáticamente en definitivo, debiendo publicarse en el BOJA, 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.





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

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, en el lugar y fecha inicialmente.

Por el Ayuntamiento,
El Alcalde-Presidente

FDO: Joaquín Fernández Garro.

Por la Promotora,

FDO: Ricardo Pichardo Rubira

Francisco Ruiz Hidalgo

Ante mi, El Secretario-Interventor

FDO: Francisco J. Valenzuela Medina