

AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION EN LA MANZANA Nº 6, DEL PLAN PARCIAL SR-5, PROPIEDAD DE BARBACON S.L.

En Umbrete, a 10 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 Aljarafe, Avda. de la Arboleda s/n, planta 2ª, módulo 24.

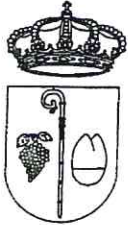
Asiste, D. Francisco J. Valenzuela Medina, Secretario - Interventor del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE, a los solos efectos de dar fe de este acto, como prevé el artículo 2.h) del Reglamento de Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, aprobado por Real Decreto 1174/1987,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

INTERVIENEN

D. Joaquín Fernández Garro, en su condición de Alcalde – Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Umbrete, en virtud de la atribución que le otorga el artículo 21.1.b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

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 unos casos, y a promover actuaciones concretas en otros en cualquier clase de suelo, 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, además de otros terrenos en este término municipal, de un solar identificado como parcela 249, que constituye la Manzana 6, del Plan Parcial SR-5, de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico Municipal de Umbrete.

Superficie total de la citada Manzana 6: 929,73 m2

El Proyecto de Parcelación del citado Plan Parcial SR-5, fue aprobado por Resolución de Alcaldía núm. 73/2003, de 6 de marzo, y en el mismo consta identificada y perfectamente



AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

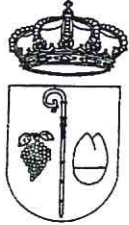
determinada la citada parcela 249, coincidente íntegramente con la Manzana nº 6, de ese Plan Parcial.

Tercero.- Es intención de la sociedad BARBACON S.L. desarrollar una actuación urbanística en la citada parcela, 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 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 o cualquier otra actividad de intensificación de uso del suelo 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



AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

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 gestión según se deduce de su contenido y, cuya cobertura legal la encontramos en el art. 95 del citado texto que establece que *"...la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las entidades públicas adscritas o dependientes de una y otros, y los consorcios creados por tales administraciones, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio"*.

Con este amparo legal puede articularse el presente Convenio como acto que se inserta en el procedimiento a seguir para la ejecución del planeamiento municipal.

Con base en 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.

La Sociedad BARBACON S.L. promoverá sendos proyectos de parcelación y de edificación relativos a la Manzana nº 6, del Proyecto de Parcelación del Plan Parcial SR-5, para posibilitar, entre otros objetivos, la oferta de ocho nuevas viviendas para el municipio de Umbrete.



AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

Tanto las determinaciones urbanísticas de edificación, como las relativas a la urbanización, serán las definidas para el Plan Parcial SR-5, en cuyo ámbito se inscribe la Manzana nº 6, que nos ocupa.

- Superficie total de la zona objeto de actuación: 929,73 m².

Se crearán siete nuevas parcelas en la citada Manzana nº 6, sobre las que se edificarán siete viviendas.

II.- Gastos.

1. Los gastos que origine la tramitación, para su aprobación, tanto del Proyecto de Parcelación, como el de Edificación, serán de cuenta exclusiva de la Sociedad BARBACON S.L.

2. A estos efectos se considerarán, en todo caso, gastos los siguientes: redacción de los Proyectos de Parcelación y de Edificación, en su caso, estudios técnicos y jurídicos necesarios para el desarrollo y tramitación del procedimiento, así como las publicaciones en diarios oficiales o en prensa.

III.- Plazos.

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

a) En el plazo de un mes, a contar desde la firma de este Convenio Urbanístico, la Sociedad BARBACON S.L. deberá presentar en el Ayuntamiento de Umbrete, **toda la documentación necesaria para la Aprobación de los Proyectos de Parcelación y de Edificación, correspondientes a la citada Manzana nº 6, que coincide íntegramente con la Manzana nº 249, del Plan Parcial SR-5.**





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

Así mismo en ese plazo aportará certificados de viabilidad relativos a los suministros de agua y red de alcantarillado, electricidad y telefonía, expedidos por las compañías Aljarafesa, y Endesa y Telefónica, o en los casos legalmente previstos, por otras compañías autorizadas para ello.

b) En el plazo máximo de un mes desde la presentación de la anterior citada documentación, una vez que haya sido aportada completa en esta Corporación, se procederá a la aprobación de ambos documentos por este Ayuntamiento.

c) Las demás fases procedimentales, en su caso, continuarán conforme a los plazos que establece la normativa urbanística de aplicación.

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

1. La sociedad BARBACON S.L., cumplimentará 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.

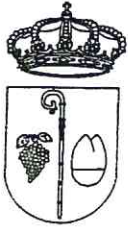
Solicitará licencia para limpieza del solar en el momento en que pretenda iniciar esta actuación, pero siempre que previamente haya sido firmado este convenio urbanístico.

2. El Ayuntamiento adoptará los acuerdos que le corresponden en el plazo máximo de un mes, como se detalla en el apartado b) de esta misma estipulación 3, para conceder a BARBACON S.L., las licencias de parcelación y de edificación de ocho viviendas en la Manzana nº 6, del PP-SR-5.

Así mismo el Ayuntamiento concederá la licencia para limpieza del solar inmediatamente tras su solicitud.

IV.- Tramitación de los Proyectos de Parcelación y de Edificación





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

El Ayuntamiento aprobará y otorgará las licencias urbanísticas relativas a los indicados proyectos, como determina el artículo 169 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

V.- Compensaciones.

1. Como compensación al Ayuntamiento de Umbrete por las plusvalías generadas por esta operación edificatoria, la sociedad BARBACON S.L. hará efectiva la cantidad de 42.070,85 €, en el plazo de diez días desde la firma de este Convenio.

Así mismo, en el plazo de esos diez días BARBACON S.L. ingresará en la Tesorería Municipal 13.169,36 €, en concepto de pago a cuenta de los tributos municipales derivados de la licencia de obras que en su día se concederá para las actuaciones edificatorias que nos ocupan.

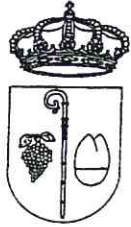
2. Las compensaciones a que se refiere esta cláusula se entienden sin perjuicio de cualquier de otra que legalmente pudiesen corresponder al Ayuntamiento de Umbrete por la actuación referida.

3. El incumplimiento de las obligaciones establecidas en el apartado 1 de esta estipulación, paralizará cualquier actuación municipal que se estuviese llevando a cabo para la efectividad de este convenio, e impedirá cualquier actuación urbanística sobre el terreno objeto del mismo.

Disposición adicional primera.

1. Este Convenio deberá aprobarse inicialmente por este 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.



AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

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 este Ayuntamiento quedará sin efecto, sin que las partes tengan nada que reclamarse, salvo el reintegro pertinente de las cantidades de dinero entregadas como compensación por la actuación y a cuenta de la licencia de obras, que serán devueltas por el Ayuntamiento a la Sociedad.

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

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.