

AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACION EN UNA FINCA PROPIEDAD DE D^a ENCARNACION TRIGO SALADO Y D. MIGUEL MENDEZ GARCIA, NACIDA DE LA AGRUPACIÓN DE DOS PROCEDENTES DE LA LLAMADA "MÉRIDA".

En Umbrete, a 5 de mayo de 2004.

COMPARECEN

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

De otra, D^a Encarnación Trigo Salado y D. Miguel Méndez García con NIF: 28.553.756-S y N.I.F.: 28.335.541-R respectivamente, con domicilio en Olivares (Sevilla), C/ Arrieros, nº 4.

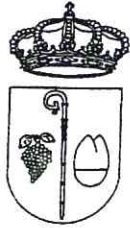
Asiste, D^a Beatriz Carmona García, Secretaria Accidental del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE, a los efectos de dar fe de este acto, como prevé el artículo 2.h) del Reglamento de Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, aprobado por Real Decreto 1174/1987, de 18 de 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 terminos que se exponen en el presente Convenio.

D^a Encarnación Trigo Salado y su marido, D. Miguel Méndez García, en nombre y representación propia, matrimonio con régimen de sociedad de gananciales, según se acredita con la escritura de segregación, compraventa y agrupación núm. 905, del Protocolo, autorizada en Sanlúcar la Mayor (Sevilla), el día 13 de mayo de 1997, por el Notario D. Manuel Santos López.





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

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 el agotamiento de suelo en los términos municipales más próximos a la capital, además, el suelo urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, ya ha sido desarrollado, mediante los oportunos instrumentos legales de planeamiento, 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 de gananciales integrada por D^a Encarnación Trigo Salado y D. Miguel Méndez García, es propietaria de unos terrenos en este término municipal, que constituyen una finca generada por la agrupación de dos preexistentes, pertenecientes a la finca conocida como "Mérida".

- Datos de la finca:

Agrupación de las dos definidas e identificadas en la Escritura de segregación, compraventa y agrupación núm. 905, del Protocolo, autorizada en Sanlúcar la Mayor (Sevilla), el día 13 de mayo de 1997, por el Notario D. Manuel Santos López.

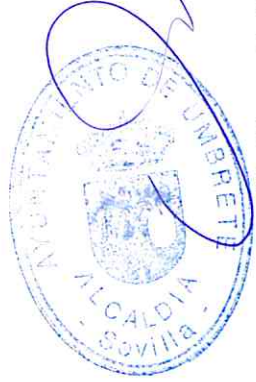
Superficie registral: 3 hectáreas, 37 áreas, 15 centiáreas.

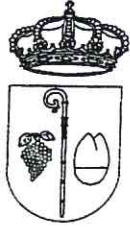
Inscripción en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, sección de Umbrete: Tomo 1898, Libro 66, Folio 128, Finca 3128, Inscripción 1^a.

Parcela catastral de rústica núm. 28, del Polígono 2, del término municipal de Umbrete.

Superficie catastral: 3 hectáreas, 41 áreas, 20 centiáreas.

[Handwritten signatures in blue ink on the left margin, including one that appears to be 'Miguel Méndez García']





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

Los terrenos de la finca citada son contiguos a la zona del Plan Parcial identificado en las vigentes Normas Subsidiarias como PP-SR-6, anteriormente llamado PP-R-5, cuyo suelo es titularidad de la Empresa Pública Municipal, Sociedad para el Desarrollo Económico de Umbrete S.L., SODEUM S.L., y del Plan Parcial SR-4, titularidad de la empresa Promotora Millán Ramírez S.L..

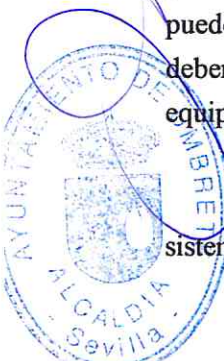
Se unen al expediente planos de situación y fotocopia del título de propiedad de la finca.

Tercero.- Es intención de la citada sociedad matrimonial, desarrollar en los citados terrenos un complejo de uso residencial, que aporte al municipio una oferta de viviendas *PAREADAS*, 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 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 mediante la mejora de los servicios y de los equipamientos públicos.

Sexto.- Las cesiones que corresponde hacer a cada unidad de actuación para desarrollo de los sistemas generales, han de quedar cuantificadas en este convenio, dado que esta actuación se anticipa





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

al esquema de ordenación territorial que ha de determinar el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Umbrete, para cuya redacción se está tramitando en este momento el oportuno concurso.

Séptimo.- 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 se 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.

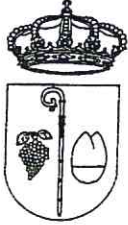
La presente ley distingue entre convenios de gestión y convenios de planeamiento, estando catalogado el presente acuerdo dentro de los denominados convenios de planeamiento según se deduce de su contenido y, cuya cobertura legal la encontramos en el art. 30.2 del citado texto que establece que “...los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





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

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 dos preexistentes, que se describe en el exponiendo segundo, con el fin de posibilitar, entre otros objetivos, la oferta de nuevas viviendas para el municipio de Umbrete.

Determinaciones urbanísticas de edificación:

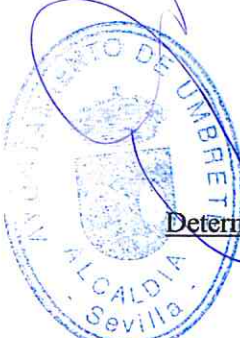
- Superficie total de la zona objeto de actuación: 34.120 m², aproximadamente.
- Zonas verdes públicas, deportivas, educacionales, servicios urbanos, viarios y aparcamientos exteriores: Las que establezca el ordenamiento urbanístico aplicable.
- Corresponde al Ayuntamiento el 10 por 100 del aprovechamiento no susceptible de apropiación privada, salvo modificación en la legislación urbanística aplicable al momento de la aprobación del planeamiento, además de la parte proporcional de la aportación de suelo del Ayuntamiento.
- Coeficiente de edificabilidad: 1m²/m².
- Densidad máxima: 25 viviendas/has.
- Tipología: Pareadas.
- Ocupación máxima: 70 %
- 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 200 m², fachada 9 m, fondo 15 m. con un margen de alteración del 10 % en fachada y fondo.

Determinaciones relativas a la urbanización:

- | | |
|-------------------------|--------------|
| - Ancho mínimo rodado: | 6 metros. |
| - Ancho mínimo acerado: | 1,50 metros. |



[Firmas manuscritas]



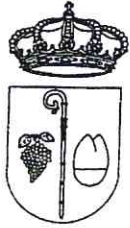


AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

- 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.
- 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).





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

- 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.- Cesiones obligatorias para sistemas generales.

Se cuantifica el objeto de esta cesión en el 15 % de la superficie total bruta afectada por este convenio:

Superficie total: 34.120 m².

15 % = 5.118 m²

Dado que los sistemas generales que el inmediato futuro desarrollo de Umbrete requiere y que quedarán definidos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, no están en este momento





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

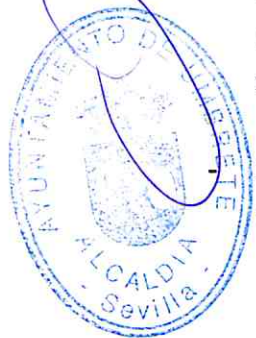
determinados, la superficie objeto de cesión para esa finalidad puede no resultar realmente útil. Es preferible valorar económicamente esa cesión y adscribir los fondos correspondientes a la financiación de las infraestructuras o construcciones que el nuevo PGOU establezca como tales sistemas generales, a tenor de lo establecido en el artículo 54.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

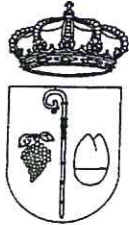
La tasación de los 5.118 m², que han de ser objeto de cesión, ha sido practicada por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Antonio Lucena Prieto, y su valor asciende a 461.387,70 euros, (90,15 €/m²).

III.- Forma de pago del importe de la sustitución por valor en metálico de la cesión de terrenos para los sistemas generales.

La forma y los momentos del pago del importe de la tasación reseñada en la estipulación anterior, será en los porcentajes y en las mismas fechas de referencia que seguidamente se determinan:

- **Primer pago por importe del 30 % del valor de tasación: 138.416,31 euros**, que se harán efectivos tras la aprobación inicial de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias que nos ocupa, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo de la notificación del correspondiente acuerdo Plenario.
- **Segundo pago por importe del 30 % del valor de tasación: 138.416,31 euros**, que se harán efectivos tras la aprobación definitiva de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias que nos ocupa, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.
- **Tercer pago por importe del 40 % del valor de tasación: 184.555,08 euros**, que se harán efectivos tras la aprobación definitiva del Plan Parcial relativo a los terrenos a que se refiere





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

este convenio, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.

Siempre que se respeten todos los plazos anteriormente reseñados, no sufrirán variación las cantidades indicadas. De no ser así, el Ayuntamiento se reserva el derecho de revisar el precio para ajustarlo al mercado.

IV.- Gastos.

1. Los gastos que origine la tramitación de la Modificación Parcial serán de cuenta exclusiva de la Sociedad de gananciales, constituida por el matrimonio de D^a Encarnación Trigo Salado y D. Miguel Méndez García.

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.

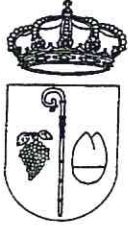
V.- Plazos.

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 de gananciales mencionada, 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.





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

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.

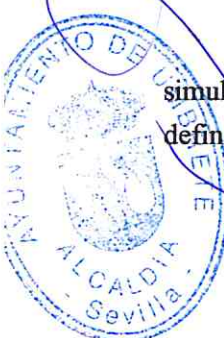
VI.- Tramitación del Plan Parcial.

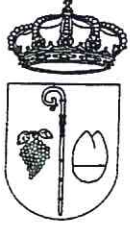
Una vez aprobada definitivamente la Modificación Parcial, en el plazo máximo de **dos meses** deberá presentarse el correspondiente **Plan Parcial**, que será a costa del promotor, para su tramitación conforme a la legislación urbanística aplicable, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.3 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.

VII.- Compensaciones.





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

1. Como compensación al Ayuntamiento de Umbrete por las plusvalías generadas por esta operación reclasificatoria de 34.120 m², D^a Encarnación Trigo Salado y D. Miguel Méndez García, harán efectiva la cantidad de 204.720.- 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 30 POR 100: 61.416.- euros.

b) EL 30 POR 100: 61.416.- 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 40 POR 100 RESTANTE: 81.888.- 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.

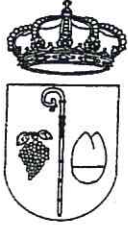
3. Las compensaciones a que se refiere esta cláusula se entienden sin perjuicio y además de las cesiones obligatorias que corresponden al Ayuntamiento de Umbrete en cumplimiento de la legislación urbanística aplicable, que se destinarán a los fines previstos para el Patrimonio Municipal del Suelo.

4. El incumplimiento tanto de las obligaciones establecidas en las letras a, b y c del apartado 2, de esta estipulación, como el de las previstas en la estipulación III, 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 convenio se expondrá al público por un plazo de 20 días en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y en el 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.

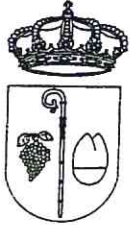
Así mismo, deberá notificarse el acuerdo de aprobación inicial y definitivo a la promotora a los efectos pertinentes.

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.

3. Si la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, negase la aprobación definitiva de la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias Municipales, objeto de este convenio, como se detalla en la estipulación 1, se garantiza al promotor que los terrenos a los que el mismo se refiere se incluirán como urbanizables, con las características y parámetros urbanísticos definidos en este convenio, con la salvedad que en el apartado 4 siguiente se especifica, en el Plan General de Ordenación Urbanística de Umbrete que próximamente ha de redactarse, y cuyo proceso de licitación, para adjudicar el oportuno contrato, ya está abierto.

4. Si se produjese la negativa de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a la aprobación definitiva de la Modificación Parcial de las NNSS, objeto de este convenio, prevista en el apartado anterior, la cuantificación de las cesiones obligatorias para sistemas generales establecida en la estipulación II, quedará sin efecto, y le será de aplicación a la unidad de actuación correspondiente a este convenio, el régimen que establezca el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Umbrete.





AYUNTAMIENTO
DE
U M B R E T E

41806 - (Sevilla)

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

POR EL AYUNTAMIENTO,
El Alcalde - Presidente.

POR LOS PROMOTORES

Fdo.: Joaquín Fernández Garro.

Fdo.: Encarnación Trigo Salado.

Fdo.: Miguel Méndez García

Ante mí, la Secretaria Accidental.

Fdo.: Beatriz Carmona García.

