

convenio urbanístico

FINCA SANTA RITA - LA PUEBLA DEL RIO

En la ciudad de La Puebla del Rio, a 30 de SEPTIEMBRE de 1998

REUNIDOS

De una parte **D. JOSÉ MATÍAS GONZÁLEZ ARTEAGA, Alcalde - Presidente del Excmo. Ayuntamiento** de esta ciudad, especialmente facultado para este Acto por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 25-9-98.

Y de otra **D. Julio Áspera Garrido**, con D.N.I. 31.312.799-R, actuando en nombre y representación de **SEGUNDA DE BAHÍA PUEBLA SOCIEDAD COOPERATIVA ANDALUZA**, con domicilio social en Urbanización Ciudadasol, Bl. 6, 12ª de Jerez de la Frontera, como Presidente de su Consejo Rector y en virtud de acuerdo expreso de facultarle para este acto tomado en Asamblea General de Socios.

EXPONEN

PRIMERO

Que en el municipio de La Puebla del Rio existe una escasez real de vivienda del sector público y protegido, agravada en los últimos años por la situación del mercado inmobiliario en nuestro núcleo urbano, detectándose una extrema dificultad para que por los mecanismos normales de funcionamiento del mercado, se produzca una mínima oferta de suelo urbanizado a precios adecuados para la viabilidad de la promoción de viviendas para los sectores sociales más desfavorecidos, suelo que es el soporte y materia prima imprescindible para la solución de este problema en el municipio.

SEGUNDO



Que la experiencia del desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, en las que han sido insuficientes los instrumentos para la promoción de suelo para vivienda protegida, aconseja abordar de forma urgente este problema, sin perjuicio de la profundización de las alternativas de solución en coherencia con la Revisión en trámite del planeamiento general. A tal efecto, es de especial interés público municipal, apoyar aquellas iniciativas sociales, en particular las ligadas al movimiento cooperativo, que puedan colaborar con el Ayuntamiento en la creación de suelo urbanizado, vinculado en el propio planeamiento a ser destinado en su mayor parte a soporte de promociones de viviendas para el sector público y protegido.

TERCERO




Que SEGUNDA DE BAHÍA PUEBLA, Sociedad Cooperativa Andaluza, en defensa de los intereses y aspiraciones de sus cooperativistas asociados y con compromisos de vinculación inmediata a este proyecto, comparte plenamente con el Ayuntamiento el objetivo de creación de suelo urbanizado vinculado a la vivienda protegida, con una densidad edificatoria claramente inferior a la media del municipio, y con unos estándares de equipamientos, espacios libres y calidad de urbanización que contribuyan a la creación de espacios urbanos cualificados, capaces de influir positivamente en todo ese entorno de la ciudad. A tal efecto, dispone de opción de compra y plena capacidad de disposición sobre la siguiente finca, situada al Sur de la Calle Huertas de La Puebla del Río (según plano que se adjunta como Anexo 1 de este Convenio) que figura inscrita en el Registro de la Propiedad nº 3 de Sevilla, en el Tomo nº 4 de La Puebla del Río, Libro 130, Folio 6 vuelto, Finca 6947, Inscripción pendiente; la superficie de los terrenos, según reciente medición es de 67.000 m², y su clasificación actual es de "suelo no urbanizable", no estando sometido a ningún régimen urbanístico de especial protección.

CUARTO

A la vista de lo expuesto, en virtud de la identidad de intereses de ambas partes, en fomentar las condiciones para la promoción de suelo urbanizado vinculado mayoritariamente a la promoción de viviendas protegidas por alguno de los regímenes regulados en el *Real Decreto 1186/1998, de 12 de Junio, sobre Medidas de Financiación de Actuaciones Protegidas en Materia de Vivienda y Suelo del Plan 1998-2001, así como el Decreto 51/1996, de 6 de febrero, por el que se regulan las actuaciones contenidas en el II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1996-1999*, y demás normativa complementaria que las desarrolla, ambas partes convienen la firma del presente CONVENIO URBANÍSTICO con arreglo a las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERA

OBJETO.- Es objeto del presente acto, la concertación o convenio urbanístico sometido a condición, por el que se clasifica como "*apto para urbanizar*" determinado suelo, en contraprestación a las cesiones y obligaciones especificadas en las cláusulas siguientes.

SEGUNDA

FIN.- El Excmo. Ayuntamiento de la Puebla del Río, mediante la Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias vigentes clasificará como "*suelo apto para urbanizar*", los terrenos que figuran delimitados en el plano del Anexo 2 de este Convenio y que forma parte del mismo, terrenos que en la actualidad están clasificados como *suelo no urbanizable* sin ningún régimen de especial protección. El suelo cuya clasificación se modifica estará incluido en un nuevo Sector, a desarrollar mediante los instrumentos previstos en la legislación urbanística (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación), con las siguientes condiciones y determinaciones generales:

- Superficie aproximada del Sector delimitado: 85.500 m²
- Densidad máxima de viviendas: 35 viv./ha
- Superficie máxima edificable lucrativa: 0,45 m²t/m²s
- Reservas de suelo para equipamientos y espacios libres.: Según estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento.
- Tipología de viviendas: Unifamiliar (adosada o pareada) de dos plantas como máximo.
- El Plan Parcial, en coherencia con la estructura de la propiedad, podrá establecer una o varias Unidades de Ejecución, a desarrollar por el Sistema de Actuación de Compensación.
- El Plan Parcial, localizará un porcentaje preferente de la reserva de sistema local de espacios libres en una franja de ancho medio 30 metros en el borde Sur del Sector, con la finalidad de dar continuidad en áreas colindantes exteriores al mismo, a una propuesta urbanística de cinturón verde, de especial interés para el municipio, que contribuya a la mejora de la estructura general y sea coherente con las propuestas iniciales del Ayuntamiento, que se materializarán en la Revisión en trámite de las Normas Subsidiarias vigentes.
- El Plan Parcial, establecerá en sus determinaciones una calificación vinculante para el destino específico a vivienda del sector público o protegido, para un porcentaje mínimo el 75% de su capacidad residencial prevista.

TERCERA

CESIONES.- Los propietarios del ámbito del Sector realizarán las siguientes cesiones de suelo, a formalizar y materializar en el Proyecto de Compensación.

- Suelo con destino a viario, espacios libres y equipamientos, según estándares del Anexo del Reglamento de Planeamiento, y con la ubicación que se establezca en el Plan Parcial del Sector.
- Suelo totalmente urbanizado con cargo a los propietarios, correspondiente al 15% del aprovechamiento del Sector.

Segunda de Bahía Puebla Sdad. Coop. And. , cederá, con cargo a los aprovechamientos que correspondan a su propiedad, el diferencial de aprovechamientos entre el 10% establecido por la legislación vigente y el 15% convenido, de los terrenos que no sean de su propiedad.

- Las cesiones de aprovechamientos lucrativos establecidas en el punto anterior se materializarán del siguiente modo:

1.- Indemnización sustitutoria parcial, en su caso, de dieciséis millones de pesetas (16.000.000.- pts), por un equivalente a mil trescientos setenta y dos con cincuenta metros cuadrados edificables (1.372,50 m²), que se deducirán del 15% de cesiones a realizar.

2.- Inscripción a nombre del Excmo. Ayuntamiento de las parcelas resultantes del proceso de transformación del suelo, libres de cargas y gravámenes, equivalentes al 15% de las cesiones de aprovechamientos lucrativos deduciendo los metros cuadrados correspondientes a la indemnización sustitutoria parcial del punto anterior.

Las cesiones anteriores están referidas al ámbito de actuación determinado en la cláusula segunda, aplicándose el porcentaje a la superficie final resultante.

CUARTA

INICIATIVA Y REDACCIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y EJECUCIÓN.- Respecto a la iniciativa de la formulación y redacción de los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución, para el desarrollo urbanístico de los terrenos objeto del presente convenio, se aplicarán las siguientes estipulaciones:



a) Instrumentos de planeamiento (Modificación Parcial de las Normas Subsidiarias, Estudio de Impacto Ambiental y Plan Parcial): La iniciativa de su formulación será privada. El coste de redacción de estos documentos será sufragado por los propietarios del Sector, excluido el Ayuntamiento. No obstante, Segunda de Bahía Puebla S.C.A., entidad que representa la mayoría de la propiedad del ámbito, asume la iniciativa de impulsar el proceso de urbanización, y como tal, adelantará el coste de contratación del equipo técnico para la redacción de dichos documentos de planeamiento, que serán elaborados con la máxima coordinación con los Servicios Municipales, y presentados a tramitación en el plazo máximo de tres meses a partir de la firma del presente Convenio (para el caso de Modificación Parcial de las NNSS y EslA); y en los dos meses siguientes a la aprobación definitiva de la Modificación de las NNSS, el Plan Parcial.

b) Instrumentos de ejecución y gestión (Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación): Segunda de Bahía Puebla S.C.A. asume la iniciativa y redacción de los instrumentos de ejecución y gestión de la Unidad de Ejecución del Sector en que representa a la mayoría de la propiedad, y se compromete la presentación en el Ayuntamiento para su tramitación en los siguientes plazos:

- Proyecto de Urbanización: Plazo máximo de cuatro meses a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

- Ejecución de las obras de urbanización: En las fases y etapas a definir detalladamente en el Plan Parcial, que en todo caso no superarán el plazo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Los costes que eventualmente pudieran ser repercutibles sobre el Ayuntamiento serán sufragados en su integridad por Segunda de Bahía Puebla S.C.A.

QUINTA

COSTES DE URBANIZACIÓN.- Los costes de urbanización correspondientes al Sector delimitado y a cada una de las Unidades de Ejecución que se pudieran establecer en el Plan Parcial, correrán íntegramente con cargo a los propietarios afectados, en los términos del artículo 155 del Texto refundido de la Ley del suelo.

Los costes que por estos extremos pudieran eventualmente ser repercutidos sobre el Ayuntamiento serán sufragados en su integridad por Segunda de Bahía Puebla S.C.A.

SEXTA

RECEPCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.- La urbanización del Sector o de las Etapas o Fases de ejecución homogéneas de la misma que se pudieran establecer en el Plan Parcial, serán recepcionadas por el Ayuntamiento, una vez transcurrido el plazo de un año de garantía tras su recepción provisional al contratista de las obras, y no fueran apreciadas por las partes deficiencias de ejecución en relación al Proyecto de urbanización aprobado.

SÉPTIMA

AFIANZAMIENTO.- En garantía del cumplimiento de los compromisos de cesión de edificabilidad lucrativa establecidos en la cláusula tercera del presente convenio Segunda de Bahía Puebla S.C.A. presentará aval bancario por importe de 17.078.091 ptas en concepto de afianzamiento de la obligación. Dicho aval será presentado tras la Aprobación Provisional de la Modificación. El aval será liberado una vez producida la inscripción registral, en los términos previstos, de los aprovechamientos lucrativos o que sea garantizada mediante su inscripción en los términos previstos en Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Igualmente, Segunda de Bahía Puebla quedará obligada a prestar en su preciso momento todas las garantías que establezca la Legislación del Suelo para urbanizaciones de iniciativa particular.

OCTAVA INDEMNIZACIÓN SUSTITUTORIA PARCIAL.- Al objeto de propiciar, por interés social, la correcta ubicación del recinto ferial, el Excmo. Ayuntamiento de La Puebla del Rio podrá interesar, la modificación de los terrenos dotacionales necesarios para su ejecución.

A estos efectos, Segunda de Bahía Puebla S.C.A. se compromete a prestar apoyo técnico al Excmo. Ayuntamiento, mediante la redacción de los instrumentos de modificación de planeamiento y desarrollo necesarios, así como a materializar la parte de la cesión de los aprovechamientos lucrativos de indemnización sustitutoria parcial prevista en la cláusula tercera, mediante el abono de 16.000.000.- ptas, en el plazo no superior a tres meses contados a partir del día siguiente a la firma del presente convenio.

NOVENA CONDICIÓN.- El presente convenio urbanístico queda sometido a la condición de que se apruebe definitivamente la Modificación Parcial de las normas Subsidiarias por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y urbanismo de Sevilla.

DÉCIMA VIGENCIA Y RESOLUCIÓN.- El presente convenio entrará en vigor a la fecha de su aprobación y tendrá vigencia hasta que se cumplan por las partes las obligaciones asumidas.

El incumplimiento por cualquiera de las partes de este convenio facultará a la otra para instar a su resolución y su derecho a indemnización.

Leído el presente convenio y en prueba de conformidad, se firma por triplicado ejemplar en la ciudad y fecha al principio señaladas.

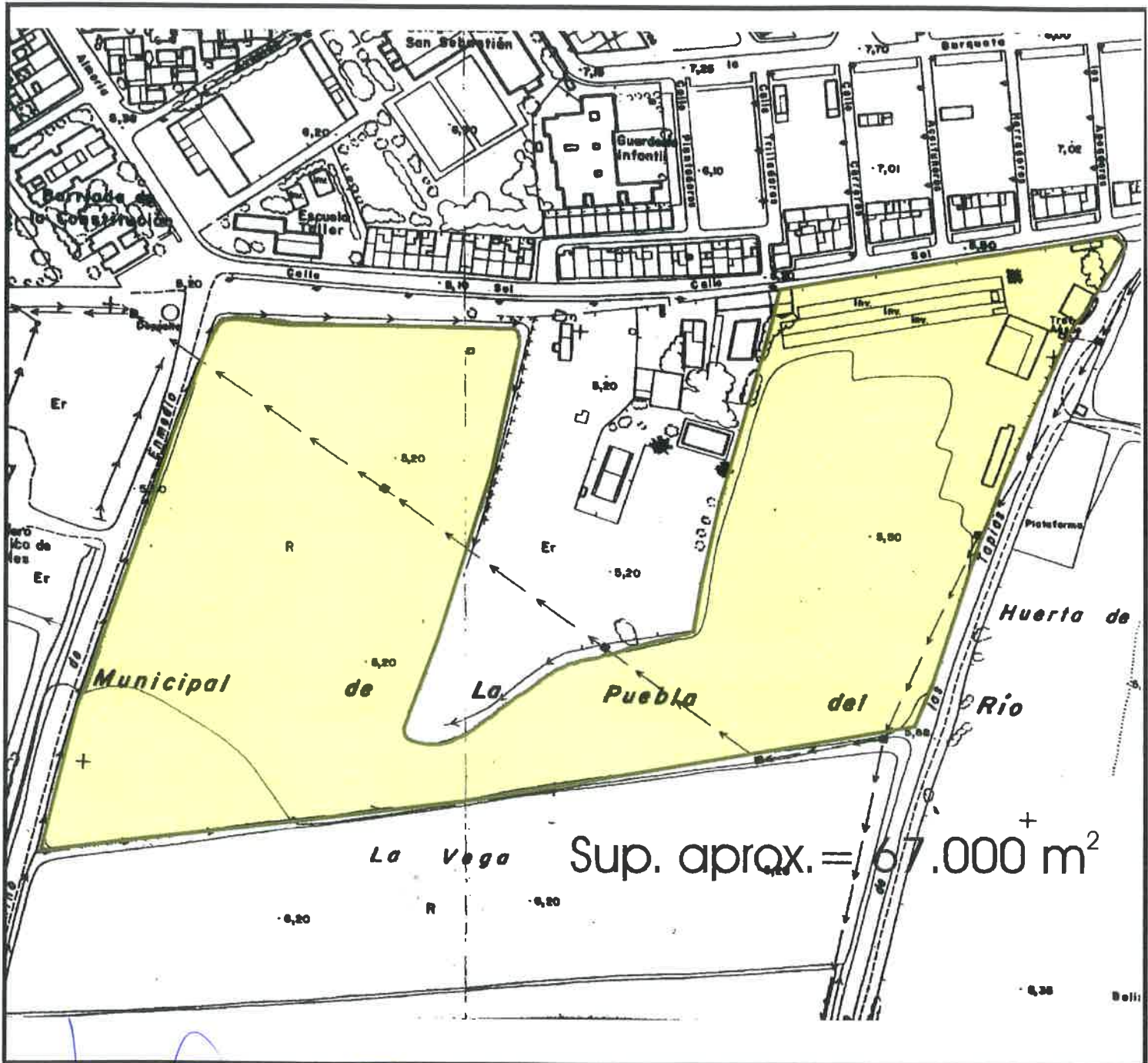


Fdo: ALCALDE - PRESIDENTE

Fdo: PTE. SEGUNDA BAHIA PUEBLA

PLANO DE :

LIMITE DE LA PROPIEDAD DE SEGUNDA DE BAHIA PUEBLA - S.C.A



Handwritten signature in blue ink.

ESCALA: 1 / 2500

Handwritten signature in black ink.

PLANO DE :
AMBITO DEL SECTOR



ESCALA: 1 / 2500

[Handwritten signature in blue ink]

[Handwritten signature in black ink]