

D^a M^a ROSA RICCA RIBELLES, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR.

CERTIFICO: Que la **JUNTA DE GOBIERNO LOCAL** celebró Sesión Ordinaria, bajo la Presidencia del Sr. Alcalde-Presidente, Don Eustaquio Castaño Salado, **el día 11 de Mayo de 2.021**, en la que conoció de asuntos de su competencia, en virtud de delegación expresa del Sr. Alcalde-Presidente, entre otros, adoptó el acuerdo que copiado a la letra dice como sigue:

10.- APROBACIÓN INICIAL CONVENIO GESTIÓN URBANÍSTICA ÁMBITO LOS SAJARDINES II.

Visto el borrador de Convenio Urbanístico de Gestión a suscribir entre este Ayuntamiento y la entidad mercantil “NAVARRO MARISCAL SOCIEDAD LIMITADA”, elaborado por los Servicios Técnicos y por la Secretaría de este Ayuntamiento, que tiene por objeto, entre otros, la sustitución de la cesión de suelo con aprovechamiento lucrativo por su equivalente en metálico, que le corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 54.2b) de la LOUA, que debe tramitarse con carácter previo a la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Vistos los informes emitidos por los Servicios Técnicos Municipales de fecha 28 de Septiembre de 2020, y fecha 7 de Mayo de 2021, en el que se ratifica la validez de la valoración efectuada en su día, que obran en el expediente.

Visto el informe emitido por la Secretaría General de fecha 28 de Septiembre de 2020, que obra en el expediente.

Considerando que la Junta de Gobierno Local tiene competencia para la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística, y esta clase de convenios de gestión están encuadrados dentro de la ejecución de los instrumentos de planeamiento (Art. 21.1j)LBRL, teniendo incluso menor rango que los mismos, al no estar reconocidos expresamente como sistema de actuación, concluyendo que el Alcalde o en nuestro caso la Junta de Gobierno Local es la competente para la aprobación del mismo.

La Junta de Gobierno, en virtud de las facultades atribuidas en el Art. 21.1.j) y 21.3 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, modificada por la Ley 57/2003 de 16 de diciembre y de conformidad con la delegación del Sr. Alcalde, efectuada mediante Decreto nº 216/21, de fecha 14 de Abril de 2.021, la Junta de Gobierno Local, con cinco votos a favor y la abstención del Sr. Alcalde, de los seis miembros que la integran, adopta el siguiente acuerdo:

PRIMERO.- Aprobar inicialmente el contenido del Convenio de Gestión Urbanística ámbito “Los Sajardines II”, que a continuación se transcribe:

En a de de.....

REUNIDOS:

De una parte, el AYUNTAMIENTO DE SANLÚCAR LA MAYOR representado por D. EUSTAQUIO CASTAÑO SALADO, Alcalde-Presidente, debidamente facultado para este acto, según acuerdo del Ayuntamiento en

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	María Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	1/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==		



De otra: D.D..... y D^a..... como Administradores mancomunados, mayores de edad, vecinos de Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

INTERVIENEN:

- El Sr. **EUSTAQUIO CASTAÑO SALADO** como Alcalde-Presidente en representación del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor (Sevilla)

- D..., D... y D^a....., en nombre y representación de la mercantil «**NAVARRO MARISCAL SOCIEDAD LIMITADA**», de nacionalidad española, con domicilio social en constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario, el, e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al folio del tomo, Secc. ... de Sociedades, hoja n^o inscripción C.I.F.:

Sus facultades para este acto resultan de su nombramiento como Administradores mancomunados en escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales de **NAVARRO MARISCAL SOCIEDAD LIMITADA** autorizada por el Notario D., que consta debidamente inscrita por el Registro Mercantil, según Bastanteo efectuado por la Secretaría General del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor

Todos ellos mayores de edad, con capacidad de obrar no encontrándose incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.

Los comparecientes, según intervienen, se reconocen mutuamente capacidad para suscribir el presente convenio y,

EXPONEN

I.-Que la mercantil « **NAVARRO MARISCAL SOCIEDAD LIMITADA** » es propietaria de la totalidad del ámbito **SAJARDINES II** del vigente suelo urbano no consolidado del Planeamiento General del municipio (**ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE SANLÚCAR LA MAYOR**).

El suelo de dominio privado, como documentación anexa al **PROYECTO DE REPARCELACIÓN** que luego se dirá, es propiedad de los comparecientes en las siguientes proporciones:

- 100% propiedad **NAVARRO MARISCAL SOCIEDAD LIMITADA**

II.-Que conforme a lo previsto en la legislación urbanística y en el planeamiento vigente dicho ámbito urbanístico es susceptible para su desarrollo de la tramitación y aprobación de un Proyecto de Reparcelación que ha sido redactado, por encargo de los propietarios, por el Arquitecto Superior D. Fernando Valdés Morillo.

III.-Que iniciado el desarrollo urbanístico de la referida Unidad por el propietario a través de la presentación del correspondiente Proyecto de Reparcelación y estando pendiente de iniciación el procedimiento para la aprobación del instrumento de distribución de cargas y beneficios, dada la ubicación del ámbito urbanístico y en el enlace con las colindantes y en consideración de las previsiones de la Programación del Plan General y situación real de ejecución de éste es del máximo interés para el municipio agilizar su desarrollo urbano. Interés que es compartido por el propietario.

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	2/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==		



IV.-Que de igual manera es interés del propietario la adquisición del 10% del aprovechamiento urbanístico de la unidad correspondiente al Ayuntamiento por cesiones, estando el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor interesado en la cesión y sustitución por cantidad en metálico de tales aprovechamientos.

La motivación de dicha sustitución monetaria viene dada, entre otros, por los siguientes motivos:

- La reparcelación planteada supone una división en fincas de la que resulta la existencia de 8 parcelas residenciales. En el caso de tener intención de establecer la reserva de terreno correspondiente al 10% del A.M. como parcela edificable con destino a vivienda protegida, conllevaría la existencia de una parcela de superficie ajustada a la mínima por ordenanza para poder llevar a cabo tal fin, si bien con una edificabilidad menor al resto, en concreto de 130m²t. De este modo, no podría materializarse la totalidad de la edificabilidad en la parcela al ser el destino previsto el de vivienda protegida, de 90m² de superficie útil máxima (aprox. 103,5 m²t). Es decir, para agotar la edificabilidad debiera destinarse 2 parcelas de viviendas del máximo de 8 permitidos en el ámbito (2 viviendas de 65 m²t, resultando cada una de 56m² aprox. de difícil adecuación a la tipología de la zona), lo que supone una carga excesiva (el 25% del número de viviendas del ámbito), más cuando el planeamiento no exige la reserva de dicha vivienda protegida en el mismo. En este caso resultaría la existencia de una única parcela con tipología de vivienda aislada con destino a vivienda protegida en una urbanización lejana del núcleo urbano, lo que dificulta una promoción de la misma que permita adecuarse a los costes de edificación de la vivienda protegida.

- En la actualidad existen 14 parcelas destinadas a vivienda integradas en el Patrimonio Municipal de Suelo, de las cuáles 10 de ellas se encuentran afectas al destino de vivienda protegida.

Por otro lado, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Sanlúcar la Mayor fue aprobado definitivamente el 31 de enero de 2019. Entre las estrategias incluidas en el documento, se incluye entre las estrategias:

El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento en ejecución del planeamiento se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de VP y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.

Asimismo, incluye como estrategia:

Monetización y venta de aquellos terrenos del PMS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.

En el caso de este ámbito, el PMVS no contempla el destino de viviendas protegidas, estimándose, como se ha expuesto, que los terrenos son únicamente aptos para la promoción de 1 o en su defecto 2 viviendas alejadas del núcleo urbano.

Es por todo lo anterior que, dado que existen parcelas en el núcleo urbano afectadas a este destino sin desarrollar desde hace años sin que exista previsión de ejecución de las mismas, y no se considera un objetivo de esta corporación la ejecución de 1 o a lo sumo 2 viviendas de una tipología unifamiliar adosada exenta del núcleo urbano destinada a vivienda pública, y se estima de mayor interés destinar los recursos económicos generados mediante la monetización de dicho aprovechamiento a otros fines, tales como la promoción de

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRFK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	3/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRFK/tBrw==		



vivienda colectiva en las parcelas existentes integradas en el núcleo principal que a día de hoy no han podido desarrollarse.

V.-Que a tales fines, al amparo de lo previsto en el artículo 130.1 b), 138 y artículo 30.2.2ª de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, aplicable a la ejecución del referido ámbito en virtud de lo dispuesto en la Disposición Transitorias Primera, Segunda y Tercera de la referida Ley suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

Primera: Objeto.

Que constituye objeto del presente convenio:

A) El desarrollo del ámbito A5 “LOS SAJARDINES II”

B) La regulación de los compromisos que, consecuencia del establecimiento del sistema, adquieren los propietarios.

C) La sustitución del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito A5 “LOS SAJARDINES II” de titularidad municipal, por una cantidad en metálico y su cesión a los propietarios.

A) Sistema de ejecución:

Primera.- Que el ámbito se corresponde con un ámbito suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada definida en las Normas Subsidiarias de Sanlúcar la Mayor, no estando incluido en una Unidad de Ejecución por lo que se considera una actuación asistemática

Segunda.-Que el propietario del ámbito A5 “LOS SAJARDINES II” dispuestos y se obligan a asumir por sí la entera actividad de ejecución del referido ámbito sin el concurso de agente urbanizador, asumiendo cargas y beneficios en exacta proporción a la cuota porcentual de suelo de que son titulares sobre la superficie total del ámbito de la del ámbito A5 “LOS SAJARDINES II”

Tercera.-Que el Ayuntamiento de SANLÚCAR LA MAYOR presta su conformidad al sistema de ejecución propuesto por lo que, mediante el presente convenio, establece el sistema de ejecución de común acuerdo y, en su consecuencia, conforme a lo previsto en el artículo 138 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la tramitación del Proyecto de Reparcelación le será de aplicación las previsiones contenidas en dicha Ley para los casos de propietario único, sin necesidad de constitución de Junta de Compensación.

Cuarta.-Que el propietario del ámbito A5 “LOS SAJARDINES II” a fin de agilizar el proceso, se obligan a presentar dentro de los seis meses siguiente al conocimiento formal del acto que ultime la tramitación administrativa del Proyecto de Reparcelación, el necesario Proyecto de Urbanización a fin de que sea aprobado por el Ayuntamiento, que se obliga a prestar la máxima diligencia en su tramitación, pudiendo ampliarse dicho plazo en la mitad más en el caso de presentarse una justificación de la necesidad del mismo mediante documento a tal efecto.

B) Regulación de los compromisos que, consecuencia del sistema, adquieren los propietarios.

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	María Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	4/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==		



Quinta (5ª).-Que para la consecución del desarrollo de la del ámbito A5 “LOS SAJARDINES II” conforme a los principios establecidos en la Legislación Urbanística

El propietario se reirá por lo establecido en la Legislación Urbanística y a fin de facilitar sus relaciones con la Administración Urbanística establecen lo siguiente:

5ª.1.-Régimen Jurídico.-El propietario para la ejecución del ámbito se registrará por lo dispuesto con carácter imperativo en los artículos 129 al 138 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus posteriores modificaciones, y 157 al 185 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5ª. 2.-Domicilio.-A los efectos de notificación de la Administración Urbanística Actuante el propietario señala el sito en en la persona de D.

5ª. 3.-Objeto.-Es objeto del presente convenio el desarrollo del ámbito y la ejecución de la urbanización y la actuación compensatoria sobre los terrenos ordenados por el Plan General en el ámbito A5 “LOS SAJARDINES II”, del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor; con solidaridad de beneficios y cargas.

5ª. 4.-Fines.-Son fines primordiales, para la consecución del objeto propuesto, los siguientes:

- *La ejecución de las obras de urbanización.*
- *Redactar e impulsar la tramitación del Proyecto de Urbanización, y Proyecto de Reparcelación.*
- *La cesión de los terrenos públicos, ya urbanizados, al Ayuntamiento.*
- *Adjudicar las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación entre El propietario en proporción a sus respectivos derechos.*

5ª. 5.-Administración Actuante.-El propietario actuará bajo control del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, en todo lo relativo a la realización de la obra urbanizadora.

5ª. 6.-Ámbito de actuación.-El ámbito de actuación queda integrado por todos los terrenos comprendidos en la del ámbito A5 “LOS SAJARDINES II” delimitada por el Plan General de Ordenación Urbana de Sanlúcar la Mayor (ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NNSS DE SANLÚCAR LA MAYOR Y NORMAS SUBSIDIARIAS DE SANLÚCAR LA MAYOR) y con la ordenación que contenida en dicho documento.

5ª. 7.-Vigencia.-Las obligaciones que nacen del presente convenio entre el propietario y respecto a la Administración actuante tendrán una vigencia indefinida hasta el total cumplimiento de sus fines.

5ª. 8.-Proyecto de Reparcelación.-El propietario ha presentado para su tramitación, en los términos previstos en este Convenio, conforme a lo dispuesto en el artículo 138, en relación con el artículo 132 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Proyecto de Reparcelación en el que se reflejan las fincas aportadas y las parcelas resultantes, con sus adjudicatarios; los terrenos a ceder al Ayuntamiento y el importe de indemnizaciones, y compensaciones en metálico si fueran procedentes. La aprobación del Proyecto de Reparcelación servirá de título para la adjudicación de los terrenos.

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	5/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==		



5ª. 9.-Valoración de las fincas aportadas y adjudicación de aprovechamiento. El propietario ha acordado que la valoración de las fincas a los efectos de reparcelación será proporcional a su superficie. Aceptando como proporción de sus titularidades en la superficie del ámbito la que han hecho constar en este Convenio. En proporción a tales cuotas porcentuales les será adjudicada en el Proyecto de Reparcelación el aprovechamiento urbanístico en fincas resultantes suficientes para su materialización mediante la edificación.

5ª. 10.-Cuotas de urbanización y participación en los costes del sistema. El propietario que suscribe el presente Convenio contribuirá a los gastos de urbanización y demás precisos para el cumplimiento de sus fines en función de la superficie de suelo aportado, según las cuotas porcentuales antes indicadas y del aprovechamiento urbanístico que corresponde según la adjudicación que realice el Proyecto de Reparcelación.

5ª. 11.-Elementos existentes sobre las fincas aportadas y su indemnización. El propietario acuerda que las edificaciones, obras, plantaciones, instalaciones y otros elementos existentes sobre las fincas, no se considerarán como valores aportados. Así como, que los que deban derruirse o destruirse por su incompatibilidad con la urbanización no se consideran objeto de indemnización, atendido el escaso y similar valor de los existentes sobre todas las fincas.

5ª. 12.-Existencia de cargas reales. El hecho de que existan cargas reales sobre alguna de las fincas afectadas por el ámbito de actuación, no alterará su valoración como finca aportada, ni la adjudicación que corresponda a su titular; y si son compatibles con el planeamiento pasarán a gravar la finca adjudicada por el principio de subrogación real, convirtiéndose en otro caso en crédito sobre la nueva finca.

Para la determinación de la compatibilidad o no de la carga y procedimiento a seguir, se estará a lo dispuesto en el artículo 123 del Reglamento de Gestión Urbanística.

5ª. 13.-Otros derechos a extinguir y su indemnización. La ejecución de la urbanización supone la supresión o extinción de las servidumbres prediales incompatibles con el planeamiento. La demolición necesaria de edificios y la ejecución de la urbanización implica la extinción de los arrendamientos urbanos o rústicos existentes sobre las fincas por su incompatibilidad con el planeamiento.

Para su valoración se seguirán los criterios de la legislación de expropiación forzosa, que remite a la legislación específica de arrendamientos, y las indemnizaciones figurarán con cargo al fondo de compensación como coste de urbanización.

5ª. 14.-Contratación de las obras de urbanización. La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por contratista idóneo, sin intervención de agente urbanizador; conforme a las previsiones contenidas del Proyecto de Urbanización que se apruebe. En el contrato que al efecto se suscriba se determinarán el modo y plazos para llevar a efecto las obras contratadas, las penalizaciones en caso de incumplimiento, el modo y plazos de abono las cantidades a cuenta de la obra realizada, las retenciones que se efectuarán de cada pago parcial en garantía de la obra ejecutada, y, en todo caso, el sometimiento del contratista a las directrices y control de la Administración actuante, todo ello con estricto cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Al ser un único propietario quien ejecute las obras de urbanización, éstas deberán supeditarse a la inspección y supervisión de los servicios técnicos del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor y con estricta sujeción al Proyecto de Urbanización aprobado, debiendo estar bajo la dirección y control de la dirección facultativa suscrita por técnico competente.

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	6/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==		



5ª. 15.-Incumplimiento de obligaciones. El incumplimiento de cualquiera de sus propietarios de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dicho propietario, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que le sean imputables. Así como, en los términos previstos por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la sustitución del sistema.

5ª. 16.-Responsabilidad de los propietarios.

1.-El propietario será directamente responsables frente al Ayuntamiento de la urbanización completa de la Unidad de Ejecución, tanto en lo que respecta a las características técnicas de las obras, como en lo referente a los plazos de ejecución y transmisión al Ayuntamiento de las parcelas correspondientes a las cesiones obligatorias

2.-En caso de falta de urbanización, la Administración actuante podrá ejercitar la ejecución forzosa y la vía de apremio, y en el caso de que se hubiese cometido alguna infracción urbanística se estará a lo previsto en la Ley del Suelo.

5ª. 17.-Afección real de los terrenos.

1.-De acuerdo con lo previsto en la Ley de Ordenación Urbanística, los terrenos quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de ejecución, lo que se hará constar en el Proyecto de Reparcelación que se inscriba en el Registro de la Propiedad.

2.-Las parcelas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago de los costes de urbanización en la proporción que corresponda a cada una; la afección se cancelará mediante certificación una vez pagados los costes y recibidas las obras por el Ayuntamiento.

5ª. 18.-Valoración de las parcelas resultantes.

Las fincas resultantes se valorarán con criterios objetivos y generales para toda la unidad de ejecución con arreglo a su uso y edificabilidad y en función de su situación, características, grado de urbanización y destino de las edificaciones.

5ª. 19.-Cuantía y forma de la adjudicación de parcelas resultantes.

1.-La adjudicación de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, se hará en proporción a las participaciones respectivas de la propiedad de las fincas originales.

2.-Toda superficie de terrenos situada en el ámbito que sea susceptible de aprovechamiento privado, aunque no sea edificable, será adjudicada a los propietarios.

6ª. 20.-Momento y criterios de adjudicación. La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación efectuada por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, y la expedición de documento con los requisitos de las actas de sus acuerdos, o el otorgamiento de escritura pública, con el contenido señalado en el artículo 133 del Reglamento de Gestión Urbanística, determinarán la adjudicación de las parcelas resultantes a sus respectivos adjudicatarios por subrogación real, sustituyéndose con plena eficacia las antiguas por las nuevas parcelas, y estando tales adjudicaciones exentas fiscalmente en los términos que establece el número tres del artículo 130

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	7/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==		



del Reglamento de Gestión Urbanística; procediéndose por último a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

6ª. 21.-Bienes de uso y dominio público existentes.

1.-Las superficies de suelo de uso y dominio público que puedan existir o descubrirse como tal dentro del ámbito, se entenderán sustituidas por los nuevos viales y otros terrenos de dicho carácter previstos por el planeamiento.

2.-Si tales superficies fueran superiores a las resultantes de la ejecución del planeamiento, el Ayuntamiento percibirá el exceso, en la proporción que corresponda, en cuantía económica.

6ª. 22.-Conservación de la urbanización hasta su entrega al Ayuntamiento. Hasta tanto se produzca la recepción de los terrenos, obras y servicios por el Ayuntamiento, la conservación de la urbanización corre a cargo de los propietarios, estándose al criterio de proporcionalidad general entre los miembros estos, aplicable a la distribución de beneficios y cargas para el pago de las cuotas de conservación.

En cuanto a los adquirentes de parcelas por cualquier título, las cuotas de conservación a satisfacer, en relación con las totales, vendrán determinadas por la proporción que guarda el valor de las parcelas respecto al total de las resultantes, y serán siempre a cargo de cada uno de los adquirentes.

6ª. 23.-Transmisión al Ayuntamiento de terrenos y servicios.

1.-La firmeza en vía administrativa del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación producirá la cesión de pleno derecho al Ayuntamiento de las parcelas resultantes que le correspondan.

2.-La cesión de las obras de urbanización, e instalaciones cuya ejecución estuviera prevista, se producirá a favor de la Administración actuante dentro de un plazo no superior a tres meses, contado desde la recepción definitiva por El propietario con el visto bueno de la Administración.

3.-La adjudicación de parcela edificable y la cesión de terrenos a la Administración se formalizará de la misma manera que el resto de las adjudicaciones, en escritura pública o en documento expedido por aquélla con las solemnidades y requisitos determinados respecto del Proyecto de Reparcelación; y la cesión de las obras de urbanización e instalaciones se reflejará en acta que suscriban los propietarios.

6ª. 24.-Momento potencial de la edificación.

A partir de la ejecutoriedad del Proyecto de Reparcelación y simultáneamente a la urbanización, en el caso de que el propietario garantice suficientemente la totalidad del coste de urbanización previsto, podrán acogerse a la facultad de iniciar las obras de edificación previa obtención de la correspondiente licencia municipal.

6ª. 25.-Obligaciones de los Particulares y Jurisdicción Competente.-Sin perjuicio de la competencia de la Jurisdicción Contencioso-administrativa en los actos que como preparatorios o derivados de este convenio supongan el ejercicio de potestades administrativas por la Administración Urbanística Actuante, en lo demás, en lo que se refiere al cumplimiento de las obligaciones surgidas entre las partes privadas en virtud de este convenio, éstas, como derivadas de un contrato, se ventilarán ante la Jurisdicción Civil, sometiéndose los particulares que los suscriben a los Juzgados de Sanlúcar la Mayor

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRFK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	8/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRFK/tBrw==		



C) La sustitución del 10% del aprovechamiento urbanístico de la U. E: - de titularidad municipal, por una cantidad en metálico y su cesión a los propietarios.

Séptima.-El Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, conforme a lo previsto en el artículo 30.2, regla 2ª, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se obliga a la cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución, de titularidad municipal, también de titularidad municipal, en el número de unidades de aprovechamiento que se hacen constar en el Proyecto de Reparcelación del ámbito A5 "LOS SAJARDINES II"

Que en dicho Proyecto, se contempla la compensación económica sustitutoria al Excelentísimo Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, del 10% del aprovechamiento medio, 132,26 Unidades de Aprovechamiento, compensación que será satisfecha con la adjudicación a El propietario de la unidad de las parcelas en las que ha de hacerse efectivo el indicado aprovechamiento.

Octava.-La cantidad sustitutoria con el destino previsto en la legislación urbanística se establece en las siguientes cantidades conforme a lo contemplado en el Proyecto de Reparcelación presentado:

10% de Aprovechamiento Medio 132,26 UA x 149,56€/UA Euros = 19.780,20 Euros

TOTAL 19.780,20 Euros

El propietario acreditará el ingreso en las arcas municipales de la cantidad correspondiente, en función de las unidades de aprovechamiento cedidas cuando sean requeridos para ello por el Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor, una vez sea aprobado el Proyecto de Reparcelación.

En el Proyecto de Reparcelación el suelo preciso para la materialización del aprovechamiento cedido a cada uno del propietario acrecerá al aportado por éstos.

Se adjunta al presente convenio como anexo valoración del importe anteriormente expuesto.

Novena.-Los efectos y vigencia del presente convenio, además de lo establecido en la estipulación quinta que antecede, queda condicionada a su aprobación por el órgano municipal competente, obligándose el Ayuntamiento a la tramitación del procedimiento correspondiente para que dicha aprobación pueda producirse, así como proceder a las publicaciones e inscripciones en registros administrativos que para su validez o eficacia sean precisas.

Lo que en prueba de conformidad firman, ante mí, el Secretario General que doy fe, en la fecha y lugar «ut supra».

ANEXO
Informe sobre la valoración económica

Repercusión urbanización	
Presupuesto contrata	78.538,00 €
Gastos Generales (13%)	10.209,94 €
Beneficio Industrial (6%)	4.712,28 €
Honorarios técnicos , Impuestos, licencias, tasas, Notaría, Registro de la Propiedad, Gastos Financieros	13.351,46 €

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	9/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRfK/tBrw==		



Total costes		106.811,68 €	
<i>Repercusión urbanización</i>		11,97 €/m2s	
Repercusión urbanización (RU)		81,96 €/UA	
<i>Coste sin urbanizar = valor del suelo estimado según método residual</i>			
Valor de construcción			
<i>Módulo construcción</i>	581		€/m2t (**)
<i>P.E.M.</i>		133,63 €	
<i>G.G.+B.I.</i>		25,39 €	
<i>Presupuesto contrata</i>		159,02 €	
<i>Honorarios técnicos (6%)</i>		8,02 €	
<i>Impuestos, licencias, tasas (4%)</i>		5,35 €	
<i>Notaría (2%)</i>		2,67 €	
<i>Registro de la Propiedad (2%)</i>		0,51 €	
<i>Otros gastos (5%)</i>		7,95 €	
<i>Financieros (4%)</i>		5,35 €	
Total costes		188,86 €	
Valor de construcción (Vc)		821,13	€/m2t
Valor de repercusión			
<i>Valor de venta</i>		1.556,72	€/m2t (*)
<i>Coefficiente de ponderación</i>		1,40	
<i>Valor de construcción (Vc)</i>		821,13 €	
Valor de repercusión (VRSi)		290,82	€/m2t
Valor del suelo			
<i>Edificabilidad (Ei)</i>	0,23		
Valor del suelo (VS)		66,89	€/m2s
Coste UUAA sin urbanizar (VS)		66,89 €	
Coste Urbanización UUAA (RU)		81,96 €	
Total urbanizada		148,85 €	
Cesión 10% UUAA		132,26 €	
Valoración mínima estimada		19.686,30 €	
Valoración Proyecto Reparcelación		19.780,20 € > 19.686,30 €	
Total		19.780,20 Euros”	

SEGUNDO.- Someter a información pública de conformidad con lo establecido en el Art. 39.2 de la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía, esta aprobación inicial, por plazo de veinte días hábiles con carácter previo a su aprobación definitiva, mediante la publicación en el B.O.P. y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, mediante la inserción del correspondiente anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, en el Tablón de Anuncios electrónico de la Sede Electrónica. Igualmente se publicará el texto íntegro del reglamento en el Portal de la Transparencia del Ayuntamiento de Sanlúcar la Mayor.

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRFK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	10/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRFK/tBrw==		



TERCERO.- Notifíquese a los interesados, a los Servicios Técnicos Municipales, a la Intervención Municipal, a la Tesorería Municipal y a la Sra. Delegada de Urbanismo, Obras Públicas, Servicios Generales, Infraestructuras, Medio Ambientado, Recursos Humanos y Régimen Interior.

Concuerda a la letra con el original a que me refiero y para que así conste de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde, y con la salvedad prevista en el Art. 206, del Reglamento de O.F.R.J. de las Entidades Locales, de 28 de Noviembre de 1.986, y a reserva de los términos que resulten de la aprobación del Acta correspondiente, expido el presente en Sanlúcar la Mayor.

Vº. Bº
El Alcalde-Presidente,
Fdo: Eustaquio Castaño Salado,
[Fecha y firma electrónicas]

La Secretaria General,

Código Seguro De Verificación:	w7bZdYjuiDPLexRFK/tBrw==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Eustaquio Castaño Salado	Firmado	19/05/2021 14:12:05
	Maria Rosa Ricca Ribelles	Firmado	19/05/2021 13:47:31
Observaciones		Página	11/11
Url De Verificación	https://portal.dipusevilla.es/vfirmaAytos/code/w7bZdYjuiDPLexRFK/tBrw==		

