



ILMO. AYUNTAMIENTO DE TOCINA

DON ANGEL CABRAL GONZÁLEZ-SICILIA, Abogado, mayor de edad, vecino de Sevilla, con domicilio en Pza. de Cuba nº 4 Acc. 1º y D.N.I. nº 28.861.117-G, quien actúa en nombre y representación de las personas que se indican en la propuesta de convenio urbanístico que se adjunta.

Y **DON DAVID AUGUSTO RODRÍGUEZ**, mayor de edad, Industrial, con D.N.I. nº 28.227.871-V, casado con D^a. Pilar Ibáñez Seguro, vecino de Sevilla, con domicilio en C/ Conde de Osborne nº 4, Santa Clara de Cuba, en su propio nombre y derecho.

Ante ese Ilmo. Ayuntamiento comparecen y **DICEN**

Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 30.2 y 95 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, por medio del presente escrito solicitan la admisión a trámite de la Propuesta de Convenio Urbanístico y documento de avance del planeamiento de desarrollo en relación al PERI-R1, zona industrial "La Azucarera" que se adjuntan a la presente y su aprobación definitiva por parte del Pleno de la Corporación Municipal ante la que tienen el honor de comparecer.

Por lo expuesto,

SOLICITAN AL ILMO. AYUNTAMIENTO DE TOCINA, tenga por presentado este escrito junto a los documentos que lo acompañan y lo admite a trámite para su aprobación por parte del Pleno de esa Corporación Municipal por así proceder en derecho que piden en Sevilla a 21 de abril de 2003.

Fdo. D. Angel Cabral González-Sicilia

Fdo. D. David de Augusto Rodríguez

PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO

En la Ciudad de Tocina, a 21 de abril de 2003

REUNIDOS

De una parte, **Don ANGEL NAVIA PAJUELO**, Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Tocina, asistido por **Doña Milagrosa Mariño Canchal**, Secretaria General del mismo.

De otra, **D. ANGEL CABRAL GONZÁLEZ-SICILIA**, mayor de edad, vecino de Sevilla, Plaza de Cuba nº 4-Acc., y con N.I.F. número 28.861.117-G, y **D. DAVID AUGUSTO RODRÍGUEZ**, mayor de edad, casado con D^a Pilar Ibáñez Seguro, Industrial y vecino de Sevilla, con domicilio en calle Conde de Osborne núm. 4, Santa Clara de Cuba, N.I.F. 28.227.871-V. A esta parte la denominaremos en adelante **LA PROPIEDAD**.

D. ANGEL CABRAL GONZÁLEZ-SICILIA actúa en nombre y representación de los siguientes señores, en virtud de escritura de poder especial otorgada el pasado día 29 de Mayo de los corrientes ante el Notario D. José María Varela Pastor y bajo el nº 706 de su protocolo (copia de la cual se adjunta y que forma parte integrante del presente documento):

- 1º).- **D. FRANCISCO CRESPO GALVEZ**, mayor de edad y vecino de Iora del Río, (Almendro, 24). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.218.502-Z,
- 2º).- **D. MANUEL GONZÁLEZ GONZÁLEZ**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de los Rosales, (Cristóbal Colón,1). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.449.330-D,
- 3º).- **D. ANTONIO GONZÁLEZ GONZÁLEZ**, mayor de edad y vecino de Cantillana (La Monta, Avenida de Granada, 20). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.354.029-C,
- 4º).- **D. JOSÉ YELAMO RAYO**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Capital Cortes, 3). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.186.314-K,
- 5º).- **DOÑA EUGENIA ARÉVALO VILLA**, mayor de edad y vecina de Tocina, Barriada de Los Rosales (Avenida de Sevilla, sin número). Con D.N.I. y N.I.F. número 34.040.957-Z,

ILMO. AYUNTAMIENTO DE TOCINA

- 6º).- **D. FRANCISCO MARQUEZ MARTÍN**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Federico García Lorca, 9). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.102.625-Y,
- 7º).- **D. JUAN RAFAEL RODRÍGUEZ HOYOS**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Virgen de Fátima, 2). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.377.134-X,
- 8º).- **D. ARTURO PIQUERO JAEN**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de los Rosales (Avenida Sevilla, sin número). Con D.N.I. y N.I.F. número 34.042.614-S,
- 9º).- **D. EMILIO PIQUERO JAEN**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Avenida de Sevilla, sin número). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.732.799-A,
- 10º).- **D. JOSÉ CABEZA JIMÉNEZ**, mayor de edad y vecino de Tocina (Arache, 24). Con D.N.I. y N.I.F. número 75.453.155-E,
- 11º).- **D. JULIO TAJADURA GARCÍA**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Virgen de Fátima, 6). Con D.N.I. y N.I.F. número 71.241.373-T,
- 12º).- **D. MIGUEL MONTERO ZAFRA**, mayor de edad y vecino de Tocina (Arache, 48). Con D.N.I. y N.I.F. número 75.453.601-P,
- 13º).- **D. JOSÉ CHAMORRO HERNÁNDEZ**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Obrero Agrícola, 3). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.391.945-D,
- 14º).- **D. DIEGO GÓMEZ MARTÍN**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (San Juan Bosco, 95). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.288.664-K,
- 15º).- **D. JOAQUÍN JOSÉ ORTIZ GONZÁLEZ**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Clavel, 31). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.884.257-Y,
- 16º).- **D. ANGEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, mayor de edad y vecino de Tocina (Real, 16). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.669.869-R,
- 17º).- **D. ANTONIO SAEZ LUCENA**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Virgen de Fátima, 6). Con D.N.I. y N.I.F. número 71.241.373-T, **D. MIGUEL MONTERO ZAFRA**, mayor de edad y vecino de Tocina (Arache, 48). Con D.N.I. y N.I.F. número 75.453.601-P,
- 18º).- **D. JOSÉ CHAMORRO HERNÁNDEZ**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Obrero Agrícola, 3). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.391.945-D,
- 19º).- **D. DIEGO GÓMEZ MARTÍN**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (San Juan Bosco, 95). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.288.664-K,
- 20º).- **D. JOAQUÍN JOSÉ ORTÍZ GONZÁLEZ**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Clavel, 31). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.884.257-Y,

ILMO. AYUNTAMIENTO DE TOCINA

- 21º).- **D. ANGEL MARTÍNEZ GONZÁLEZ**, mayor de edad y vecino de Tocina (Real, 16). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.669.869-R,
- 22º).- **D. ANTONIO SAEZ LUCENA**, mayor de edad y vecino de Las Cabezas de San Juan (Marismilla, Avenida, 19). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.710.107-N,
- 23º).- **DÑA. JOSEFA VASCO ARIAS**, mayor de edad y vecina de Tocina (Marcelo del Río, 10). Con D.N.I. y N.I.F. número 75.336.114-M,
- 24º).- **D. JOSÉ LIÑAN BOZA**, mayor de edad, vecino de Tocina, (Los Rosales, calle Manuel Barrales, 24). Con D.N.I. y N.I.F. número 45.661.115-C, y
- 25º).- **D. ANGEL LIÑAN BOZA**, mayor de edad y vecino de Tocina, Barriada de Los Rosales (Manuel Barrales, 24). Con D.N.I. y N.I.F. número 28.741.208-V.

Ambas partes intervienen en la representación que respectivamente ostentan, declarando estar facultados para suscribir el presente documento, reconociéndose mutuamente capacidad suficiente para obligarse y responder a los compromisos que se contraigan y, en virtud,

EXPONEN

Primero.- Que La PROPIEDAD ostenta la titularidad de la totalidad de las fincas encuadradas en la actuación denominada por el nuevo planeamiento general que se está tramitando (Revisión de las Normas Subsidiarias de Tocina, aunque, en virtud de la Ley núm. 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística Andaluza, haya de denominarse como Plan General de Ordenación Urbanística, que en adelante denominaremos LOUA –art. 10-), adjuntando a la presente títulos acreditativos e identificativos de las mismas, y cuyas referencias catastrales, a los efectos de la Ley número 13/1.996, de 30 de diciembre, tendrá que aportarse previamente a la ratificación a que se menciona en el cuerpo de este escrito.

Segundo.- Que al haberse aprobado inicialmente la revisión de las actuales y vigentes Normas Subsidiarias, a los efectos de poder materializar las determinaciones que en el mismo se contienen, adecuándolas a las necesidades de la iniciativa privada, dotándolas de mayor legitimidad, siempre dentro del contexto del interés público, sobre la base de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de materialización de concretas soluciones de ordenación, en la formación de un instrumento de planeamiento general, dejando perfilada la ordenación este ámbito territorial a desarrollar mediante un planeamiento de desarrollo (PERI o PP –art.s 14 y 13 de la LOUA-), para poderlo presentar a tramitación conjunta y simultáneamente a la del referido

ILMO. AYUNTAMIENTO DE TOCINA

planeamiento general, y facilitar la gestión urbanística de esta Unidad de Ejecución (coincidente con el ámbito del sector) es por lo que se realiza y justifica la presente propuesta de convenio (al amparo del artículo 30 de la LOUA) de carácter jurídico-administrativo, basándose en las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera.- Ámbito de la Actuación Urbanística.

La actuación urbanística de reclasificación (de Suelo no urbanizable a urbano) y regularización de la ordenación objeto de esta propuesta de Convenio Urbanístico, se materializará dentro del ámbito de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Tocina (actualmente aprobadas inicialmente), o en el documento de Plan General de Ordenación Urbanística, en su caso, en lo que se denominará como "PERI-R-1, zona industrial «La Azucarera»" o como "PP-R-1, zona industrial «La Azucarera»", que se promulga y tramita como propia de la Entidad Local. En desarrollo de la referida Actuación de Planeamiento habrá de redactarse por la PROPIEDAD el correspondiente planeamiento de desarrollo (Planeamiento Especial de Reforma Interior), que será el que contenga toda la ordenación detallada y pormenorizada del actual ámbito de actuación, debiéndose adecuarse a los parámetros contenidos en el Avance que se adjunta el cual forma parte integrante de este documento, así como el Proyecto de Equidistribución (que habrá de inscribir, tras su aprobación definitiva por el Ayuntamiento, en el Registro de la Propiedad de Lora del Río) y el de Urbanización, teniendo todos ellos como ámbito de desarrollo el definido por el planeamiento (y detallado por el Avance anexo).

Segunda.- Clasificación, Categorización, Edificabilidad y Tipología.

El ámbito descrito en la estipulación primera será reconocido en el expediente de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Tocina como Suelo Urbano, dado el carácter reglado que ostenta esta clasificación, teniendo una extensión superficial de cuarenta mil seiscientos metros cuadrados (40.600 m²s). Al tener la clasificación de urbano, ambas partes establecen un aprovechamiento real, para el presente ámbito, de veintiocho mil cuatrocientos veinte metros cuadrados de techo (28.420 m²t).

Ambas partes intervinientes, tras análisis realizado por los servicios técnicos de las mismas y sobre la real infraestructura existente en los terrenos objeto de la presente propuesta de convenio y descritos en la estipulación precedente, convienen en reconocer que sólo puede tener la categoría de "sin urbanización

ILMO. AYUNTAMIENTO DE TOCINA

consolidada", de conformidad con lo establecido por la Disposición transitoria 1ª de la Ley número 6/1.998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, en relación con el artículo 14.2 del mismo cuerpo legal citado y con el artículo 55 de la LOUA, correspondiendo, por ende, los deberes intrínsecos a esta categorización de suelo detallados en los artículos 51 y 53 (por remisión del artículo 55) de la LOUA, en lo atinente a cesiones, equidistribución, ejecución del planeamiento y, en su caso, edificación.

La calificación que se establece será la de Industrial, como Uso global, admitiendo el residencial, terciario y dotacional privado como usos pormenorizados complementarios, no existiendo cesiones ni de espacios libres, ni para SIPS (servicios de interés público y social) al estar prácticamente colmatada la edificabilidad, siendo más un sector para dotarlo de las necesarias infraestructuras (básicas y pormenorizadas hasta obtener el calificativo de solar) y evitar vertidos incontrolados, eximiéndose expresamente (lo que se reflejará en la ordenación correspondiente) de los estándares a que se hace mención en el artículo 17 de la LOUA, tanto por la dimensión del sector, como por el grado de ocupación efectiva implantado, que hacen inviable dicho cumplimiento (excepción expresamente admitida en el artículo 17.2 de la LOUA).

Tercera.- Concreción y localización del aprovechamiento lucrativo correspondiente al Ayuntamiento.

La localización del aprovechamiento lucrativo que corresponde a la Entidad Local actuante se concretaría, en su caso, en la parcela rotulada así en el Avance adjunto (que forma parte íntegra de la actual propuesta de convenio), incorporándose o **adscribiéndose** (en el acto de la transmisión que se opera con la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución) al **Patrimonio municipal del suelo** (artículo 72.a) de la LOUA, y artículos 124 y 174.4 del Reglamento de Gestión Urbanística) y su incorporación al **inventario general consolidado** que reconoce el artículo 58 de la Ley número 7/1.999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía, que obedece a las obligaciones dimanantes del planeamiento, si bien se hace depender de la previa adquisición por La PROPIEDAD de dicho inmueble, pues en caso contrario se opta por el Ayuntamiento por la compensación monetaria sustitutiva (autorizada por los artículos 64 y concordantes de la LOUA), siendo este dato aceptado por ambas partes de común acuerdo, la cual habrá de incorporarse al correspondiente Proyecto de Equidistribución (ahora llamado de "Reparcelación" -art.s 100 y 136-) que La PROPIEDAD habrá de presentar antes que el Proyecto de Urbanización de la presente unidad de actuación.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE TOCINA

La Administración actuante afectará, a los fines previstos en el referenciado planeamiento de desarrollo (PERI o, en su caso, PP), el suelo que adquiera como consecuencia de los deberes de cesión obligatoria que recae sobre el propietario-promotor (La PROPIEDAD) del ámbito antes descrito, que recaen sobre los viarios del sector (aproximadamente un total de 13.389 m²s).

Cuarta.- Sistema de actuación.

Al estar suscrito por la totalidad de los propietarios afectados por la Unidad de Ejecución, que están dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, se pacta el establecimiento del sistema de actuación por compensación, deviniendo innecesaria la constitución de Junta de Compensación, adscribiéndose a la figura del propietario único y acogándose al procedimiento abreviado que se proclama legalmente (artículos 129.1, 130.1.b), 132, 138 y concordantes de la LOUA), lo que es aceptado de mutuo consenso entre los intervinientes, comprometiéndose el Ayuntamiento, previos los informes pertinentes, a la aprobación por Pleno de la implantación del referido sistema para la ejecución del plan.

Quinta.- Garantías.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones de urbanizar por parte de La PROPIEDAD, prestarán garantía por el 6% del valor total de las obras de urbanización, así como la previa constitución de la carga de afección real mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación de todas las fincas de aprovechamiento lucrativo privado (según recomiendan los artículos 49, 102.2.c), y concordantes de la LOUA).

Sexta.- Transmisión de los terrenos.

La transmisión de fincas por La PROPIEDAD no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes contemplados en la actual propuesta de convenio urbanístico, quedando el nuevo titular subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario, comprometiéndose La PROPIEDAD a reflejar todos y cada uno de estos deberes en el Registro de la Propiedad del correspondiente distrito hipotecario, así como los que concretan en el párrafo 2º del artículo 21 de la meritada Ley número 6/1.998, de 13 de abril, bien a través del Proyecto de Compensación, bien a la propia escritura pública de venta realizada con anterioridad a la aprobación definitiva e inscripción del citado proyecto de equidistribución.

Séptima.- Plazo de Vigencia del Convenio.

ILMO. AYUNTAMIENTO DE TOCINA

Las partes intervinientes de común acuerdo pactan y establecen como plazo de vigencia de la presente propuesta de convenio el de cuatro años a contar desde la aprobación del planeamiento general (ya sea Revisión de las NNSS o Plan General de Ordenación Urbanística).

Octava.- Plazo de presentación de proyecto de reparcelación y de urbanización

LA PROPIEDAD, de conformidad con le legislación vigente (art. 138.3 LOUA), establece un plazo de presentación de proyecto de reparcelación y de urbanización máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo (PERI o, en su caso, PP).

Novena.- Transparencia y publicidad

La presente propuesta de convenio habrá de someterse antes de su firma a Información pública por plazo de 20 días hábiles, según impone el artículo 95.2, regla 2ª, y tras su firma será publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, en el que se expresará el de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados (artículos 30, 41.3 y 95 de la LOUA).

Décima.- Gastos.

Los gastos de todo tipo motivados por la presente propuesta de Convenio y del documento contractual resultante (Convenio urbanístico) serán asumidos por La PROPIEDAD, dejándose solicitadas las reglamentarias exenciones tributarias dada la finalidad del convenio urbanístico.

Y para que así conste y obligue al cumplimiento de lo pactado, se firma el presente documento como prueba de conformidad, en el lugar y fecha arriba indicados.