

En la localidad de Montellano (Sevilla), a 8 de Abril de 2005

REUNIDOS:

De una parte,

Don **FRANCISCO JOSE SALAZAR RODRIGUEZ**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Montellano, en virtud de las facultades que se le atribuyen al Alcalde por los artículos 21.1º.b), 21.2º y 3º de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, los artículos 43.1º y 3º, 44, 46 a 48 y concordantes del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, que aprueba el reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, asistido por Don Florencio Morilla Oliva, Secretario accidental del mismo.

Y de otra parte,

Don [REDACTED], mayor de edad, de estado civil [REDACTED] vecino [REDACTED] y con DNI [REDACTED] quién actúa en su propio nombre y derecho.

En adelante **EL PROPIETARIO**.

Los señores intervinientes, en uso de las facultades que respectivamente ostentan, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria y suficiente para suscribir el presente documento, y a tal efecto

EXPONEN:

Primero.- El término municipal de Montellano está sufriendo un grave problema con las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones ilegales en general, lo que ha provocado la necesaria intervención, bajo la responsabilidad y compromiso en la búsqueda de soluciones ante las diversas situaciones de ilegalidad, por el interés general del crecimiento futuro de Montellano y protección de los derechos de sus ciudadanos.

Hay que tener en cuenta que en ese contexto existen varios derechos concurrentes, y en algunos casos con carácter prevalente, pues además del derecho de propiedad privada que consagra el Artículo 33 de la Constitución Española de 1978, existen otros considerados como Principios Rectores de Política Social y Económica, como es *“el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de la persona”* consagrado en el artículo 45 apdo. 1, así como el *“el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”* del artículo 47,

donde además recuerda de forma clara y concreta la responsabilidad de los poderes públicos en cuanto que *“promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”*.

Segundo.-

1º.- Dentro de esa problemática, el Sr. [REDACTED] es dueño de la finca que a continuación se describe:

Parcela de terreno al sitio conocido como [REDACTED]

Identificada como la [REDACTED]

Superficie aproximada de: 800 m2,

Datos registrales:

Inscripción: [REDACTED]

Título: [REDACTED]

Los terrenos descritos se encuentran clasificados por la vigente normativa urbanística municipal como **Suelo No Urbanizable**.

Se adjunta al presente protocolo como **ANEXO N° 1** título acreditativo de la propiedad de los terrenos.

2º.- Que sobre la referida parcela el Propietario ha llevado a cabo la construcción de:

[REDACTED]
- Valoración de la Obras según servicios municipales: 45937.50 €

; todo lo cual ha sido realizado sin la oportuna licencia de obras y demás autorizaciones administrativas, lo que pone en conocimiento de la Administración local, a los efectos oportunos y que más adelante se dirá.

Tercero.- Se hace necesario, por tanto, crear una cultura y mentalización de carácter urbanístico, con obligaciones y derechos tanto de las Administraciones como de los ciudadanos, profesionales y empresas promotoras y constructoras,

persiguiendo la calidad de la vida de los ciudadanos, el desarrollo sostenible y la mejora de la ciudad existente.

Por tal motivo y con esa finalidad, se crea la OFICINA DE GESTION URBANÍSTICA, gracias al apoyo de la CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS Y TRANSPORTES DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA, mediante Convenio de Cooperación suscrito al efecto entre ambas administraciones, y por el que personal cualificado se encargará de la búsqueda de soluciones y formulación de las propuestas y actuaciones necesarias.

Cuarto.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Montellano inició el proceso de redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante, PGOU) al objeto de sustituir las normas urbanísticas vigentes, tanto por exigencias legales como por la existencia de razones que aconsejaban dotarse de un planeamiento general adaptado a la actual realidad de Montellano y que posibilite su desarrollo económico y social.

Que conscientes de la complejidad de la problemática existente, se exige un tratamiento diferenciado que solucione de una vez y para siempre dicho problema, lo que habrá de tener en cuenta bajo las premisas del señalado PGOU, cuyo Avance fue aprobado con fecha de 22 de mayo de 2003, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla nº 29 de fecha 5 de febrero de 2004, estando pendiente de su aprobación inicial al día de la fecha.

Quinto.- Que de igual forma, considerando la íntima conexión existente entre planeamiento y gestión urbanística, se estima oportuno fomentar y suscitar la colaboración de los directamente afectados, a fin de asegurar el acierto en la elaboración del Plan y facilitar su efectivo cumplimiento.

Que el Excmo. Ayuntamiento y la propiedad compareciente, están interesados en la normalización urbanística de la misma, coincidiendo ambas partes en entender, dadas la complejidad de las actuaciones que han de llevarse a efecto y las importantes implicaciones socioeconómicas que las mismas conllevan, que se impone el establecer un marco de actuación que flexibilice y dinamice la soluciones a adoptar, haciendo compatibles la viabilidad socioeconómica de la actuación, la satisfacción de los intereses particulares y la de los intereses generales.

Sexto.- El esfuerzo conjunto de la Administración y de la Propiedad podrá posibilitar la satisfacción de las necesidades de los propietarios, reportándole una evidente calidad de vida, que redundará en una importante e indudable revalorización de su propiedad, garantizando el uso racional del suelo y posibilitando un medio ambiente sostenible y adecuado a las necesidades exigidas.

Séptimo.- Al objeto de marcar esas líneas de actuación se formula el presente **PROTOCOLO DE INTENCIONES**, para implantar los términos de colaboración entre las partes con el fin común de conseguir un eficaz desarrollo de las actuaciones de planeamiento y ejecución urbanísticas descritas.

Del mismo modo, y en cumplimiento del objetivo previsto, serán suscritos los oportunos Convenios Urbanísticos que fueren necesarios, que faciliten la ejecución, interpretación, o desarrollo del presente.

En virtud de lo expuesto, las partes formulan las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto.

El presente acuerdo tiene como objeto la concertación de actuaciones entre las partes comparecientes con la finalidad de facilitar la consecución de los objetivos establecidos, y en consecuencia asegurar la colaboración de los propietarios en la materialización de las diversas estrategias territoriales y urbanas establecidas en el Plan General de Ordenación Urbanística de Montellano, a través de la previsión de la correcta incorporación al proceso urbanístico de los terrenos identificados en el Expositivo Segundo, apartado 1º.

Para ello, el Excmo. Ayuntamiento de Montellano, a través de la **Oficina de Gestión Urbanística**, se compromete a realizar los estudios necesarios para lograr una solución lo más viable ecológica, urbanística y económicamente posible a la propiedad.

SEGUNDA.- Normalización de la Infracción Urbanística.

Que a los efectos de encuadrar la/s construcción/es descrita/s en el Expositivo Segundo, apartado 2º dentro de la ordenación que se establezca por el PGOU, por el Excmo. Ayuntamiento se definirá la figura jurídico-urbanística más conveniente para el cumplimiento de dicho objetivo, lo que se determinará en función de la real infraestructura existente y de la que se precise para el desarrollo de la zona en donde se encuadra la parcela descrita en el expositivo segundo, apartado 1º.

1º.- SANCIÓN:

Que en atención a los expositivos anunciados y observada la predisposición de la propiedad, el propietario **reconoce la responsabilidad pecuniaria** en la que ha incurrido como consecuencia de las obras realizadas, **haciendo entrega en este acto de la cantidad de TRES MIL EUROS (3.000 €)**, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 208.3.b) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la comisión de la infracción urbanística referida.

2º.- IMPUESTO DE CONSTRUCCIONES (ICIO):

De la misma manera, y de conformidad a lo previsto en el artículo 101 de la Ley 39/1988, de 28 de diciembre, de Haciendas Locales, la construcción/es descritas se encuentran sujetas al abono del Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), abonando el propietario el importe devengado al efecto, que en aplicación de las Ordenanzas Fiscales vigentes resulta la suma de **MIL TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO EUROS CON TRECE CENTIMOS (1378.13 €)**.

TERCERA.- La Propiedad se compromete, caso de que finalmente resulte efectiva su incorporación al proceso urbanístico, a facilitar el desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística de Montellano. A tal fin se obliga a cumplimentar las determinaciones que el PGOU plasme en el documento de aprobación definitiva y en los plazos previstos en su Programa de Actuación, asumiendo los deberes urbanísticos exigidos por la legislación urbanística para los propietarios de terrenos llamados a incorporarse al proceso urbanístico así como los compromisos establecidos en el presente documento conforme a las exigencias del interés público.

CUARTA.- En el proceso de normalización de los terrenos de la Propiedad compareciente, ésta se compromete a asumir todas las obligaciones que les corresponden conforme a la legislación vigente, en función de la cuota de participación que al efecto pudiera corresponderle, en la solución urbanística que se de por la Administración Local.

QUINTA.- Teniendo en cuenta las enormes dificultades que entraña un proceso de estas características, el sistema de gestión urbanística será el de cooperación, sin perjuicio de que por las partes implicadas pueda llegarse a conciertos específicos al efecto, en función de las circunstancias concurrentes.

En todo caso, será la Oficina de Gestión Urbanística la que dirija el proceso de normalización, redactando los instrumentos de planeamiento y ejecución necesarios.

SEXTA.-Comisión de Seguimiento.

Con la finalidad de ofrecer una mayor colaboración e información a los vecinos-propietarios, se creará una Comisión de Seguimiento de la normalización de cada una de las zonas que al efecto sean determinadas por el PGOU, la cual se reunirá cuantas veces sea necesaria, y de la que formarán parte el Concejal-Delegado de Urbanismo o persona en quien delegue, un técnico de la Oficina de Gestión Urbanística y las personas representantes de las señaladas zonas. A las reuniones podrán asistir como invitados cuantas personas sean precisas.

SÉPTIMA.- La previsión de cesiones anticipadas de Sistemas Generales o locales.

En el caso de que los terrenos a que se refieren el presente documento resulten incorporados al proceso urbanístico del PGOU, el propietario se compromete a ceder la parte de los mismos que resulten calificados de Sistema General o local, conservando el titular el aprovechamiento patrimonializable atribuible a los citados suelos y que se materializará en terrenos aptos para la edificación pertenecientes a la Unidad de Ejecución a la que se encuentre adscrito a efectos de gestión urbanística.

Esta cesión tendrá carácter de anticipada en el supuesto de que se precise la disponibilidad de los mismos para su ejecución independiente al desarrollo propio de la unidad de ejecución a la que se adscriba a efectos de la gestión urbanística, en cuyo caso, el propietario vendrá obligado a su transmisión y entrega formal en el plazo de dos meses desde el requerimiento que a tal efecto realice el Ayuntamiento, tras el acuerdo de Aprobación Definitiva del Plan General.

OCTAVA.- Garantías.

En garantía del cumplimiento de las obligaciones y compromisos derivados del presente concierto, por parte de La Propiedad se hace entrega en este acto al Ayuntamiento de Montellano, de la cantidad de **OCHOCIENTOS EUROS (800 €)**. Esta cantidad se aplicará subsidiariamente, a cuenta del importe definitivo que resulte de las determinaciones del PGOU respecto a la financiación de los nuevos sistemas generales y ampliación de los existentes, necesarios para urbanización de la zona.

A tal fin, el referido importe será retenido por el Excmo. Ayuntamiento en concepto de garantía de cumplimiento de los compromisos y obligaciones asumidas por la Propiedad, hasta la aprobación del proyecto redistributivo. En dicho momento, la cantidad entregada adquirirá el carácter de pago parcial, a cuenta, que deberá ser completada con el importe restante hasta alcanzar el total de la cantidad correspondiente a la participación finalmente establecida por el Plan General en la financiación de los costes de urbanización. En el supuesto de que el propietario asuma directamente la ejecución de Sistemas Generales incluidos en la propia unidad de ejecución de forma simultánea al resto de las obras de urbanización de ésta, se producirá la devolución, en la proporción que corresponda, una vez se realice la correspondiente liquidación.

NOVENA.- Afección y Subrogación.

Los compromisos y obligaciones asumidos por el propietario en el presente Concierto, y las que se incluyan en desarrollo del mismo en los futuros convenios urbanísticos a que hace referencia el párrafo segundo del Expositivo Séptimo, serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación del futuro PGOU se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión del inmueble de la

Propiedad, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos se obliga a recoger en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y de cualquier otra obligación asumidas por la propiedad en el presente Concierto. De igual modo, será responsabilidad del propietario, que las anotaciones registrales que salvaguarden estos compromisos frente a terceros adquirentes, se inscriban en el Registro de la Propiedad, siendo por cuenta del mismo los gastos que ello origine.

DECIMA.- Eficacia.

El Sr. Alcalde, en la representación con que interviene se obliga a elevar el presente convenio, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la ratificación del Pleno Municipal, quedando la vigencia y efectividad del mismo sujeta a la adopción del referido acuerdo. Una vez aprobado el presente convenio por el Pleno Municipal, se publicará en el B.O.P. así como se procederá a su depósito en registro público creado para tal efecto por el Excmo. Ayuntamiento.

En todo caso la efectividad de los compromisos de colaboración urbanística establecidos en el presente Concierto Urbanístico se hará depender de los acuerdos de aprobación inicial, provisional y definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística de Montellano, así como del abono íntegro de las cantidades pecuniarias reseñadas en el presente documento, para cuyo cumplimiento, **se adjunta** al presente como **ANEXO N° 2, ORDEN DE PAGO** a favor del Ayuntamiento de Montellano.

En consecuencia, el presente acuerdo quedará resuelto automáticamente, quedando sin efecto alguno, excepto la obligación de devolución de la fianza establecida, en el caso de que los terrenos descritos en el Expositivo Segundo queden excluidos del proceso de urbanización y edificación, por resultar clasificados como no urbanizable en el PGOU de Montellano, o se establezcan alteraciones sustanciales en los requerimientos establecidos en materia de ordenación y gestión, como consecuencia de cambios de criterios adoptados por los órganos urbanísticos competentes en la aprobación del PGOU. En ningún caso generará ningún tipo de exigencia de indemnización los cambios que en este sentido decidan incorporar los órganos urbanísticos competentes en las distintas fases de la tramitación del Plan General.

DECIMOPRIMERA.- Plazo de Vigencia.

Se establece de mutuo acuerdo, que la vigencia del presente documento será indefinida hasta el íntegro cumplimiento de las obligaciones asumidas por las partes, a partir de la publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla del acuerdo de aprobación del mismo.

DECIMOSEGUNDA.- Gastos.

Los gastos de todo tipo motivados por el presente Convenio serán asumidos por LA PROPIEDAD, dejándose solicitadas las reglamentarias exenciones tributarias dada la finalidad del convenio urbanístico.

DECIMOTERCERA.- Jurisdicción.

Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Concierto Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes intervinientes firman el presente concierto urbanístico por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, ante el Secretario Acctal. del Excmo. Ayuntamiento, de todo lo cual da fe.

EL ALCALDE



Francisco José Salazar Rodríguez

EL PROPIETARIO



EL SECRETARIO ACCTAL



Florencio Morilla Oliva