

**ACTA DE LA SESIÓN EXTRAORDINARIA Y URGENTE CELEBRADA POR EL PLENO MUNICIPAL EL DÍA 12 DE MAYO DE 2008.**

ASISTENTES:

ALCALDE:

Don Francisco Casero Martín

CONCEJALES:

PSOE;

Don Gonzalo Domínguez Delgado

Doña Natividad García Macareno

Don Manuel Caballero Domínguez

Don Vicente Gandullo Martín

Don José Parrilla González

Doña M<sup>a</sup> del Mar Pinto Sánchez.

PP;

Doña Rosa Valero Bertoli

No asiste ni justifica su ausencia Don Manuel González Martínez.

SECRETARIA - INTERVENTORA:

Doña M<sup>a</sup> Ángeles Villalba Espejo

En la Villa de El Castillo de las Guardas a doce de mayo de dos mil ocho, siendo las nueve horas, se reúne en la Casa Consistorial Pleno Extraordinario y Urgente, bajo la Presidencia y convocatoria al efecto del Sr Alcalde, con la asistencia reseñada y asistidos por mí como Secretaría - Interventora.

Abierto el acto por el Sr. Alcalde, a la hora indicada, se procede al estudio y discusión de los puntos que integran el Orden del Día:

PUNTO N ° 1.- DECLARACIÓN DE URGENCIA DE LA CONVOCATORIA EFECTUADA.-

Por mayoría absoluta del Pleno de la Corporación se aprueba la propuesta de Alcaldía justificando la convocatoria urgente de Pleno Extraordinario debido a la necesidad de proceder a la

aprobación de los anexos a los convenios urbanísticos de planeamiento para las zonas de las Minas del Castillo y los Parrones, anexos que vienen a modificar alguna de la cláusulas ya conveniadas, con el fin de que las citadas modificaciones se incorporen a la aprobación inicial del PGOU de el Castillo de las Guardas .

PUNTO N º 2- APROBACIÓN A LOS CONVENIOS URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO DE MINAS DE EL CASTILLO Y DE LOS PARRONES.

Se da cuenta al Pleno del texto integro de los anexos a los convenios suscritos por este Ayuntamiento para las zonas de Minas de el Castillo y de los Parrones:

ANEXO AL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE EL CASTILLO DE LAS GUARDAS Y MANUEL FERNÁNDEZ MARTÍN

En el Castillo de las Guardas a de de 2008

**REUNIDOS:**

De una parte, DON FRANCISCO CASERO MARTÍN, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas, asistido por Dña. M<sup>a</sup> Ángeles Villalba Espejo, Secretaria-Interventora de la Corporación municipal que da fe del acto.

De otra, DON MANUEL FERNÁNDEZ MARTÍN, mayor de edad, vecino de El Castillo de las Guardas, domiciliado en calle Antonio López nº 23, El Castillo de las Guardas, Sevilla, con NIF nº 27.815.604-W (en adelante PROMOTOR)

INTERVENCIÓN: Don FRANCISCO CASERO MARTÍN interviene en funciones de su expresado cargo de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas, sujetándose su intervención a la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento en los términos legales establecidos.

Don MANUEL FERNÁNDEZ MARTÍN, en su propio nombre y derecho, en calidad de propietario de la finca denominada “SUERTE DE TIO FELIX o VISTAHERMOSA” del municipio de El Castillo de las Guardas, Sevilla.

**EXPONEN:**

**Primero.-** Con fecha 27 de septiembre de 2006, se procedió a la firma de un convenio urbanístico de planeamiento entre el Ayuntamiento de el Castillo de las Guardas y Don Manuel Fernández Martín, convenio que vino precedido de la oportuna tramitación:

Por acuerdo de Pleno celebrado el día 15 de marzo de 2006, se inicio el trámite encaminado a la aprobación del convenio urbanístico de planeamiento antedicho, sometiendo el mismo a trámite de exposición pública, mediante anuncio insertado en BOP n ° 102 de 6 de mayo de 2006.

Finalizado el citado trámite de exposición pública sin alegación alguna, el texto del convenio fué objeto de aprobación en Pleno celebrado el día 22 de junio de 2006, publicando anuncio del mismo en BOP número 236 de fecha 11 de octubre de 2006, tras haber depositado el mismo en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

**Segundo-** Que, firmado el citado convenio con fecha 27 de septiembre de 2006, y siendo el objeto del mismo la clasificación de 10 ha. de terreno en el Castillo de las Guardas, parcela catastral n ° 83 del polígono 4, finca registral 5896, del Registro de Sanlúcar la mayor, como suelo urbanizable, con el fin de posibilitar el desarrollo del municipio, con la creación de puestos de trabajo, e impulso del sector urbanístico, turístico y económico, resulta preciso modificar el texto del convenio aprobado en Pleno de 22 de junio de 2006, en los siguientes términos:

En cuanto a las ESTIPULACIONES, la Tercera y la Cuarta, quedan redactadas como sigue:

Tercera- Dado las necesidades de impulsar los Sectores Urbanísticos, Turísticos y Económicos, se propone una zona residencial de uso turístico, a la que le serán de aplicación las condiciones generales que para ese tipo de uso establezca el PGOU, y la legislación urbanística en vigor.

Cuarta- Las condiciones urbanísticas que se acuerdan para el suelo objeto del presente convenio, serán las que aparecen en la ficha que se adjunta al presente documento y que habra de ser firmada junto al mismo.

En lo referente a obligaciones del promotor, se modifica el parrafo cuarto de la letra C en cuanto al montante de las cantidades a entregar por el promotor con objeto de la ejecución por parte del Ayuntamiento de el Castillo de las Guardas de las obras necesarias para el abastecimiento de agua potable de la totalidad del sector a desarrollar, así como las redes de alcantarillado y saneamiento para la totalidad del sector, siendo la cuantía que corresponde asumir al promotor inferior a la calculada en el convenio ya aprobado, obligandose este a aportar 3.005,06 €, por vivienda de uso residencial turística y plaza hotelera propuesta, haciendo un total de 408.688,16 €, cantidad que descontado los 42.070,84 € ya entregados por el promotor en virtud de

lo estipulado en el convenio cuya modificación se pretende será exigida de acuerdo a lo establecido en el art. 30.3 2ª de la LOUA, quedando los 42.070,84 € ya entregados por el promotor como depósito afectado a lo convenido por las partes, no pudiendo disponerse de esa cantidad hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento.

No obstante la cantidad que se obliga a aportar el promotor calculada por vivienda y plaza hotelera, esto es, 408.688,16 €, podrá verse incrementada, si una vez calculado el coste total de las obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, redes de alcantarrillado y saneamiento correspondientes a su sector, ésta, superase la cantidad fijada como aportación, cifrandose el citado incremento en la diferencia que haya entre esos 408.688,16 € y la cantidad que finalmente resulte del cálculo de las citadas inversiones para el sector del promotor.

En lo referente a los COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO, el párrafo segundo de la letra “ A” quedará suprimido.

Y en prueba de conformidad, ambas partes de acuerdo con la representación en la que intervienen, firman el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al comienzo indicadas.

En representación del Ayuntamiento de  
El Castillo de las Guardas,

En el promotor

EL ALCALDE- PRESIDENTE

Fdo.:Francisco Casero Martín

Fdo.: Manuel Fernández Martín

Para dar fé de este acuerdo, la SECRETARIA

Fdo. Mª Ángeles Villalba Espejo

**ANEXO AL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO SUSCRITO  
ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE EL CASTILLO DE LAS GUARDAS Y  
JOSÉ FRANCO CADENA FIRMADO CON FECHA DE 9 DE MARZO DE  
2006**

En el Castillo de las Guardas, a        de        de 2008

**REUNIDOS:**

De una parte, DON FRANCISCO CASERO MARTÍN, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas, Asistido por M<sup>a</sup> Ángeles Villalba Espejo, Secretaria-Interventora de la Corporación municipal que da fe del acto.

De otra, DON JOSÉ FRANCO CADENA, mayor de edad, vecino de El Castillo de las Guardas, domiciliado en Carretera Nacional 433- Km., 55, Finca Santa María, Sevilla. 41890. Con NIF nº 27283947J (en adelante PROMOTOR)

INTERVENCIÓN: Don FRANCISCO CASERO MARTÍN interviene en funciones de su expresado cargo de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de El Castillo de las Guardas, sujetándose su intervención a la aprobación por el Pleno del Ayuntamiento en los términos legales establecidos.

Don JOSÉ FRANCO CADENA, en su propio nombre y derecho, en calidad de propietario de 22 Ha de terreno segregadas de la finca matriz denominada “MARÍA MARTÍN” (Finca Santa María), del municipio de El Castillo de las Guardas, Sevilla.

**EXPONEN:**

**Primero.-** Con fecha 9 de marzo de 2006, se procedió a la firma de un convenio urbanístico de planeamiento entre el Ayuntamiento de el Castillo de las Guardas y Don Jose Franco Cadena, convenio que vino precedido de la oportuna tramitación:

Por acuerdo de Pleno celebrado el día 19 de octubre de 2005, se inicio el trámite encaminado a la aprobación del convenio urbanístico de planeamiento antedicho, sometiendo el mismo a trámite de exposición pública, mediante anuncio insertado en BOP nº 300 de 30 de diciembre de 2005.

Finalizado el citado trámite de exposición pública sin alegación alguna, el texto del convenio fué objeto de aprobación en Pleno celebrado el día 23 de febrero de 2006, publicando anuncio del mismo en BOP número 132 de fecha 10 de junio de 2006, tras haberlo depositado en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

**Segundo-** Que, firmado el citado convenio con fecha 9 de marzo de 2006, y siendo el objeto del mismo la clasificación de 22 ha de terreno ubicadas en las proximidades del núcleo urbano de Valdeflores en el término municipal de el Castillo de las Guardas, como suelo urbanizable, con el fin de posibilitar el desarrollo del municipio, con la creación de puestos de trabajo, e impulso del sector urbanístico, turístico y económico, resulta preciso modificar el texto del convenio aprobado en Pleno de 23 de febrero de 2006, en los siguientes términos:

En cuanto a las ESTIPULACIONES, la Tercera y la Cuarta, quedan redactadas como sigue:

Tercera- Dado las necesidades de impulsar los Sectores Urbanísticos, Turísticos y Económicos, se propone una zona residencial de uso turístico, a la que le serán de aplicación las condiciones generales que para ese tipo de uso establezca el PGOU, y la legislación urbanística en vigor.

Cuarta- Las condiciones urbanísticas que se acuerdan para el suelo objeto del presente convenio, serán las que aparecen en la ficha que se adjunta al presente documento y que habra de ser firmada junto al mismo.

En lo referente a OBLIGACIONES DEL PROMOTOR, se modifica el párrafo cuarto de la letra C en cuanto al montante de las cantidades a entregar por el promotor con objeto de la ejecución por parte del Ayuntamiento de el Castillo de las Guardas de las obras necesarias para el abastecimiento de agua potable de la totalidad del sector a desarrollar, así como las redes de alcantarillado y saneamiento para la totalidad del sector, siendo la cuantía que corresponde asumir al promotor inferior a la calculada en el convenio ya aprobado, obligándose este a aportar 3.005,06 €, por vivienda de uso residencial turística y plaza hotelera propuesta, haciendo un total de 375.632,50, cantidad que descontado los 99.166,98 € ya entregados por el promotor en virtud de lo estipulado en el convenio cuya modificación se pretende será exigida de acuerdo a lo establecido en el art. 30.3 2ª de la LOUA, quedando los 99.166,98 € ya entregados por el promotor como depósito afectado a lo convenido por las partes, no pudiendo disponerse de esa cantidad hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento.

No obstante la cantidad que se obliga a aportar el promotor calculada por vivienda y plaza hotelera, esto es, 375.632,50 €, podrá verse incrementada, si una vez calculado el coste total de las obras necesarias para el abastecimiento de agua potable, redes de alcantarillado y saneamiento correspondientes a su sector, ésta, superase la cantidad fijada como aportación, cifrandose el citado incremento en la diferencia que haya entre esos 375.632,50 € y la cantidad que finalmente resulte del cálculo de las citadas inversiones para el sector del promotor.

En lo referente a los COMPROMISOS DEL AYUNTAMIENTO, el párrafo segundo de la letra “ A” quedá suprimido.

Y en prueba de conformidad, ambas partes de acuerdo con la representación en la que intervienen, firman el presente documento, por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al comienzo indicadas.

En representación del Ayuntamiento de  
El Castillo de las Guardas,

En el promotor

EL ALCALDE- PRESIDENTE

Fdo.:Francisco Casero Martín

Fdo.: José Franco Cadena

Para dar fé de este acuerdo, la SECRETARIA

Fdo. M<sup>a</sup> Ángeles Villalba Espejo

Asimismo se da cuenta del informe emitido por la Secretaria de la Corporación de fecha 9 de mayo de 2008, del siguiente tenor literal:

Visto que va a procederse a la consideración por el Pleno Municipal de los anexos a los convenios urbanísticos de planeamiento para las zonas de Minas de el Castillo y los Parrones, y en cumplimiento de lo establecido en el artículo 3.a) del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional emito el siguiente,

### **INFORME**

**PRIMERO.** La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en

el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, pueden suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

**SEGUNDO.** La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 30, 39.2 y 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

— Los artículos 84, 86, y 88 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

— Los artículos 22.2.c), 47.2.11) y 70 Ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

— Los artículos 11 y 16 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

**TERCERO.** Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

**CUARTO.** Los Convenios urbanísticos de planeamiento tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo. Su tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

**QUINTO.** Cuando los Convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

— La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, así como cualesquiera aportaciones económicas que se realicen en virtud del Convenio, deberán integrarse en el respectivo patrimonio público del suelo.

Así el artículo 16.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo de Suelo establece que las actuaciones de transformación urbanística comportan, según su naturaleza, los siguientes deberes legales:

— Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

— Entregar a la Administración competente, y con destino al patrimonio público del suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la



edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5% si superior al 15%.

— Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico. No obstante habrá de tenerse en cuenta lo establecido por el art. 16 de la Ley 8/2007 de 28 de mayo, del Suelo, que en su apartado tercero establece que los Convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con al administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales o más gravosas que las que procedan legalmente en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno derecho.

— Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstas no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

— Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante. Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución

**SEXTO.** El procedimiento a seguir dado que los anexos a los convenios de planeamiento en la zona de las Minas y los Parrones, introducen modificaciones sustanciales con respecto a los convenios ya tramitados y firmados, es el siguiente:

**A.** Una vez negociado y suscrito el texto inicial de los anexos que modifican los convenios urbanísticos de planeamiento sustancialmente, de conformidad con los artículos 39.2 la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 11 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y el 86 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen

Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se someterá al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el *Boletín Oficial de la Provincia*, por un plazo que no podrá ser inferior a veinte días.

**B.** Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado los modificados de los Convenios deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo de los anexos a los Convenios, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación o reparos (artículo 84.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

**C.** Concluida la vista, los anexos de los Convenios urbanísticos se ratificarán y aprobarán definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, tal y como establece el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local.

**D.** Una vez ratificados los citados anexos, se notificarán a los interesados para que se personen en las dependencias municipales para firmar el texto definitivo.

**E.** Tras su firma se procederá al depósito de los Acuerdos junto con los anexos en el Registro Municipal de instrumentos de planeamiento, de Convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

**F.** Asimismo y de conformidad 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Acuerdo de aprobación de los anexos a los convenios se publicarán en el *Boletín Oficial de la Provincia* con expresión de haberse procedido a su depósito en el Registro correspondiente, así como de la propia identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

**G.** Téngase en cuenta el artículo 70 Ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local que establece que las Administraciones Públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

Analizados cada uno de los anexos cuya aprobación se pretenden y visto igualmente el informe emitido por la Secretaria de la Corporación, el Pleno de la Corporación por mayoría absoluta del número legal de miembros, adopta el siguiente;

ACUERDO:

**PRIMERO-** Proceder a la aprobación de los anexos a los convenios urbanísticos de planeamiento firmados para las zonas de Minas de el Castillo y los Parrones, dado que resulta necesario aprobar los mismos con objeto de incorporarlos en la aprobación inicial del PGOU.

**SEGUNDO.** Facultar a la Alcaldía para la firma del mismo, que se formalizará mediante documento administrativo.

**TERCERO.** Notificar y emplazar a la persona o personas interesadas, a los efectos de que se firmen los ANEXOS a los Convenios urbanísticos arriba referenciados.

**CUARTO.** Depositar el presente Acuerdo junto con un ejemplar completo del texto definitivo de los Anexos a los Convenios urbanísticos y de su documentación anexa en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados.

**QUINTO.** Tras la firma y el depósito de los Anexos a los Convenios urbanísticos, se publicará el presente Acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla.

Y no habiendo más asuntos a tratar, el Alcalde levanta la sesión siendo las nueve horas y cincuenta minutos, de lo que como Secretaria doy fe con el visto bueno del señor Alcalde.

VºBº

EL ALCALDE