



## INTERVIENEN

**D. FRANCISCO JAVIER FERNÁNDEZ DE LOS RÍOS TORRES**, en nombre y representación del Ayuntamiento de La Rinconada.

**D. MANUEL LÓPEZ FERNÁNDEZ**, en nombre y representación de la entidad mercantil **CONSTRUCCIONES COLOCE S.L.**, con C.I.F. B-41298829, como administrador único, cargo para el que fue nombrado por escritura otorgada en Alcalá del Río el 08 de Febrero de 1991, ante el notario D. Antonio García Morales, con el nº 200 de su protocolo.

**D. ANTONIO AMADOR GONZÁLEZ**, en nombre y representación de la entidad mercantil **ARIAN S.L.**, con C.I.F. B-41070814, como apoderado, cargo para el que fue nombrado por escritura otorgada en Sevilla el 8 de marzo de 2000, ante el notario Sr. Rosales de Salamanca, con el nº 782 de su protocolo.

**Los demás comparecientes**, en su propio nombre y derecho.

En adelante, los Propietarios Firmantes.

Ambas partes se reconocen la capacidad legal suficiente y necesaria para otorgar el presente Convenio, declarando no estar incurso en causa alguna de incapacidad o incompatibilidad de las previstas en la legislación vigente y de conformidad con lo dispuesto en la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Y a tales efectos,

## EXPONEN

**PRIMERO.**-Que **D<sup>a</sup>. M<sup>a</sup> del Carmen Oña González**, es propietaria del 25% de la **finca denominada "1"**, según planos que obran en el Anexo I al presente Convenio, en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), y **D. Juan Rafael, M<sup>a</sup> Carmen y José David Sánchez Oña**, son propietarios por partes iguales del 25% de dicha finca; según escritura de fecha 26 de mayo de 2000 otorgada ante el lltre. Notario de Sevilla D. Enrique Gullón Ballesteros. Datos de la finca: Finca: 13316, Inscripción 1<sup>a</sup>, Tomo: 543, Libro: 244, Folio: 193. Parcela de terreno al sitio de La Jarilla y Los Labrados. Tiene una superficie registral de veinticinco áreas, sesenta y una centiáreas y cincuenta miliáreas. A efectos catastrales, la finca 1 se encuentra dividida en dos parcelas, una de ellas figura a nombre de la Sra. Oña González y de los hermanos Sánchez Oña, y su referencia catastral es 41081A016000700000DG.

Que **D. Antonio Vilches Martín**, es propietario del 50% de la **finca denominada "1"** según planos que obran en el Anexo I al presente Convenio, en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), en virtud de escritura de compraventa con carácter para su sociedad de gananciales de fecha 26 de mayo de 2000 otorgada ante el lltre. Notario de Sevilla D. Enrique Gullón Ballesteros. Datos de la finca: Finca: 13316, Inscripción 1<sup>a</sup>, Tomo: 543, Libro: 244, Folio: 193. Parcela de terreno al sitio de La Jarilla y Los Labrados. Tiene una superficie registral de veinticinco áreas, sesenta y una centiáreas y cincuenta miliáreas. A efectos catastrales, la

*M<sup>a</sup> del Carmen Oña*  
*Juan Rafael*  
*M<sup>a</sup> Carmen*  
*José David*  
*Antonio Vilches Martín*





finca 1 se encuentra dividida en dos parcelas, una de ellas figura a nombre del Sr. Vilches Martín, siendo su referencia catastral 41081A016000700000DG.

Que **D. Antonio García Quirós y D<sup>a</sup>. María Salmerón Martínez**, con N.I.F. números 27847480T y 75328446L, casados en régimen de gananciales, son propietarios de la **finca denominada "2"**, según planos que obran en el Anexo I al presente Convenio, en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), según escritura de fecha 19 de enero de 1994 otorgada ante el Il<sup>tre</sup>. Notario de Sevilla D. Antonio García Morales. Datos de la finca: Finca: 13315, Inscripción: 1<sup>a</sup>, Tomo: 543, Libro: 244, Folio: 190, Fecha: 23/03/1994. Parcela de terreno al sitio de La Jarilla y Los Labrados. Tiene una superficie registral de veinticinco áreas, sesenta y una centiáreas y cincuenta miliáreas. Referencia catastral: 41081A016000020000DY.


Que **D. Rafael Gálvez Martín** es propietario de la **finca denominada "3"**, según planos que obran en el Anexo I al presente Convenio, en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), según escritura de fecha 23 de septiembre de 2011, ante el Notario D. Gerardo S. Delgado García. Datos de la finca: Finca: 1917, Inscripción: 10, Tomo: 912, Libro: 374, Folio: 129, Fecha: 19/11/11. Parcela de terreno al sitio de La Jarilla y Los Labrados. Tiene una superficie registral de cincuenta y un áreas, veintitrés centiáreas. Referencia catastral: 41081A016000600000DZ.

Que **D. José Amador González** es propietario de la **finca denominada "4"**, según planos que obran en el Anexo I al presente Convenio, en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), según escritura de fecha 19/06/1965, ante el Notario D. Rafael González Palomino y posterior instancia suscrita en Sevilla el 20 de marzo de 2006. Datos de la finca: Finca: 1918, Inscripción: 3<sup>a</sup>, Tomo: 43, Libro: 43, Folio: 11, Fecha: 18/04/2006. Parcela de terreno al sitio de La Jarilla y Los Labrados. Tiene una superficie registral de una hectárea, dos áreas y treinta y cinco centiáreas. Referencia catastral: 41081A016000030000DG.

Que **Construcciones Coloce S.L.** es propietaria de la **finca denominada "5"**, según planos que obran en el Anexo I al presente Convenio, en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), según escritura de fecha 3 de Octubre de 1996 y nº de protocolo 1582, con una superficie registral de 10.950 metros cuadrados. Datos de la finca: Finca: 1919, Inscripción: 3<sup>a</sup>, Tomo: 661, Libro: 285, Folio: 210, Fecha: 17/12/1996. Referencia catastral: 41081A016000040000DQ.

Que **Arian S.L.** es propietaria de la **finca denominada "6"**, según planos que obran en el Anexo I al presente Convenio, en el término municipal de La Rinconada (Sevilla), según escritura de fecha 20 de abril de 1982 y nº de protocolo 482. Datos de la finca: Finca: 6521, Inscripción: 7<sup>a</sup>, Tomo: 533, Libro: 242, Folio: 205. Si bien la superficie registral es de 104.150 m<sup>2</sup>, la superficie propiedad de Arian S.L. incluida en el sector LB-1 es de 10.476 m<sup>2</sup>. Referencia catastral: 41081A016000060000DL.

Que las fincas descritas anteriormente se encuentran comprendidas dentro del denominado Sector LB-1 (Labrados Oeste) de la Revisión Parcial del PGOU de La Rinconada para su Adaptación al POTAU.S.

  
El<sup>l</sup>e del Carmen Cino





A continuación se resumen los principales datos que definen la estructura de la propiedad y se cuantifica la cuota de participación de cada propietario en el sector:

DENOMINACIÓN SEGÚN PLANO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Superficies Reales (m²)	Cuota de Participación %	DATOS REGISTRALES					
			Referencia Catastral	Superficie (m²) Catastral	Titular/es de la Propiedad	% Propiedad	Finca Registral	Superficie (m²) Registral
FINCA 1	2.526,30	6,0879%	41081A01600070000DG	2.331,00	Mª del Carmen Oña González	25,00	13.316	2.566,15
					Hº Juan Rafael, Mª Carmen y José David Sánchez Oña	25,00		
					Antonio Vilches Martín	50,00		
FINCA 2	2.641,83	6,3663%	41081A01600060000DY	2.331,00	Antonio García Quirós	50,00	13.315	2.566,15
					María Salmerón Martínez	50,00		
FINCA 3	5.100,87	12,2922%	41081A01600060000DZ	4.019,00	Rafael Gálvez Martín	100,00	1.917	5.123,00
FINCA 4	9.500,35	22,8941%	41081A016000030000DG	10.570,00	José Amador González	100,00	1.918	10.235,00
FINCA 5	10.885,62	26,2324%	41081A016000040000DQ	10.476,00	Construcciones Coloce S.L.	100,00	1.919	10.950,00
FINCA 6	10.841,92	26,1271%	41081A016000060000DL	105.960,00	Arian S.L.	100,00	6.521	104.150,00*
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b>	<b>41.496,89</b>	<b>100,00%</b>						

NOTA: \*La superficie incluida en el sector, procedente de la Finca Registral 6.521 aportada por Arian.SL, es de 10.476 m². El resto se incorpora a los sectores LB-2 y LB-3 según la delimitación establecida en PGOU.

DENOMINACIÓN SEGÚN PLANO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	Titular/es de la Propiedad	Superficies Reales (m²)	Cuota de Participación %
FINCA 1	Mª del Carmen Oña González	2.526,30	6,0879%
	Hº Juan Rafael, Mª Carmen y José David Sánchez Oña		
	Antonio Vilches Martín		
FINCA 2	Antonio García Quirós	2.641,83	6,3663%
	María Salmerón Martínez		
FINCA 3	Rafael Gálvez Martín	5.100,87	12,2922%
FINCA 4	José Amador González	9.500,35	22,8941%
FINCA 5	Construcciones Coloce S.L.	10.885,62	26,2324%
FINCA 6	Arian S.L.	10.841,92	26,1271%
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b>		<b>41.496,89</b>	<b>100,00%</b>

**SEGUNDO.-** Que por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de julio de 2010, se aprobó inicialmente la Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al POTAU, y dentro del plazo de información pública abierto mediante publicación en el B.O.P. número 224 de Sevilla de fecha 30 de septiembre de 2010, se formularon alegaciones por parte de propietarios incluidos en el área de reparto de uso global residencial denominada AR-SUS/LB "Los Labrados".

**TERCERO.-** Que en dichas alegaciones, los propietarios solicitaron al Ayuntamiento que reconsiderase las cargas correspondientes a las superficies de sistemas generales y adecuase las densidades de viviendas y los principales parámetros urbanísticos de los distintos sectores del área de reparto a las necesidades y condiciones intrínsecas de cada uno de ellos, de modo que se mejorase la viabilidad del desarrollo de los mismos.

El Ayuntamiento, tras el estudio y análisis por parte de los técnicos municipales y los redactores del PGOU de las propuestas recogidas en dichas alegaciones, considera que para garantizar la viabilidad de los desarrollos procede redefinir los parámetros urbanísticos que definen el área de reparto SUS/LB "Los Labrados"

*Mª del Carmen Oña*





**CUARTO.-** El Ayuntamiento está promoviendo la ejecución del denominado "Área de Ocio Parque de Las Graveras", que ocupa unos terrenos clasificados por el PGOU vigente como Sistema General de Espacios Libres y que lindan con el Sector LB-1. Cuando se realizaron los planos correspondientes a esta área de ocio en el PGOU del 2007, el arquitecto redactor del PGOU incluyó una parcela que más adelante se describirá, como de propiedad municipal, entendiéndose que estaba incluida en la finca cedida gratuitamente por ARIAN, S. A. al Ayuntamiento de La Rinconada, mediante convenio. La propiedad de esta parcela es de Coloce, S. L., y urbanísticamente está clasificada como sistema general por el PGOU, por lo que es obligatorio para el ayuntamiento su obtención.

Tanto por el arquitecto redactor de la Revisión del PGOU como por los arquitectos municipales se ha visto necesario mantener la clasificación de esta parcela como sistema general incluida en el área de ocio del parque de las graveras, ya que permite la incorporación de una zona terrestre en el parque que principalmente ocupa la antigua lámina de agua de la gravera.

**QUINTO.-** El área de reparto SUS/LB que incluye el sector LB-1, contempla una parcela de sistema general de espacios libres, denominada "SGEL-4/1", la cual es propiedad de la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES COLOCE S.L., siendo la descripción registral de dicha parcela la siguiente:

- a) Finca Segregada denominada Parcela FS-1 según el Proyecto de Parcelación del Suelo Urbano conocido como "Camino del Tabaco", suerte de tierra al sitio de Los Labrados, término municipal de La Rinconada, conocida por el Chafardín. Tiene una superficie de superficie de cinco mil noventa y tres con sesenta y dos metros cuadrados (5.093,62 m<sup>2</sup>), tras reciente medición topográfica.
- b) Consta inscrita en el Registro de la Propiedad de La Rinconada (Sevilla), al tomo 1601, libro 648, folio 137, finca número 27.068.
- c) La referencia catastral de la parcela es 0222822TG450250001AX.

Dicha parcela se encuentra anexa al Área de Ocio "Parque de Las Graveras", resultando prioritaria su obtención por el Ayuntamiento, puesto que es necesaria para el buen funcionamiento de dicho espacio libre, siendo por tanto del máximo interés general. De hecho, desde que se iniciaron las obras de ordenación del área de ocio denominado "Parque Las Graveras", con fecha 16 de Octubre de 2009, la parcela ha sido ocupada y disfrutada por el Ayuntamiento.

Como quiera que la parcela del Sistema General de Espacios libres está adscrita a tres sectores, el Sector LB-1, el Sector LB-2, y el Sector LB-3, (Área de Reparto SUS/LB), de la revisión del PGOU, actualmente en trámite, son los propietarios de estos tres sectores los obligados a compensar a Construcciones Coloce, S.L., por el aprovechamiento de la parcela SGEL-4/1. No existe aprovechamiento excedentario en el Sector LB-1, y sí en los otros dos sectores.

**SEXTO.-** Los propietarios firmantes están interesados en que la ordenación pormenorizada del Sector LB-1 se tramite como Plan Parcial conforme al documento de aprobación provisional de Revisión Parcial del PGOU para su adaptación al POT AUS. Para la redacción de la documentación necesaria para dicha ordenación pormenorizada han contratado los servicios técnicos de los arquitectos D. Manuel López Sánchez y D. José Carlos Oliva Gómez, arquitectos colegiados en Sevilla con los números 4754 y 5278 respectivamente.







Al Ayuntamiento le interesa obtener la parcela de sistema general de espacios libres denominada "SGEL-4/1".

Por su parte, CONSTRUCCIONES COLOCE S.L. está dispuesta a ceder la parcela "SGEL-4/1" conforme a los acuerdos plasmados en las estipulaciones sexta y séptima.

**SÉPTIMO.-** Por todo lo expuesto, los intervinientes acuerdan la consecución de los objetivos expuestos en el expositivo anterior, atendiendo al interés general y a la satisfacción de los propietarios firmantes. Para ello consideran como forma más idónea la formalización del presente Convenio que reúne la mayoría de los titulares de derechos en el ámbito afectado, mediante el establecimiento de las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### PRIMERA.- ÁMBITO DEL CONVENIO.

El ámbito del presente Convenio corresponde a la actuación urbanística denominada por la Revisión Parcial del PGOU como Sector LB-1 (Labrados Oeste), con una superficie de 41.497 m<sup>2</sup>.

Dicho ámbito queda representando en la documentación gráfica que se incorpora al presente Convenio como **Anexo I**. Igualmente como **Anexo II** se incluyen unas tablas que recogen los parámetros urbanísticos del sector. Ambos anexos están suscritos por las partes y formando parte integrante del mismo a todos los efectos

#### SEGUNDA.- OBJETO DEL CONVENIO.

El presente Convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar, en el marco del planeamiento general, el correcto desarrollo urbanístico de los terrenos identificados en el expositivos y denominados como Sector LB-1, conforme a los parámetros y definición reflejada en la documentación de los Anexos I y II.

Al margen del propio desarrollo y urbanización del sector, se pretenden alcanzar los objetivos que se ponen de manifiesto en los expositivos quinto y sexto.

Los firmantes son conscientes de que el objeto de este Convenio es complementar las determinaciones legales en esta materia por lo que serán fines primordiales de este Convenio que se enuncian a título indicativo, que no limitativo, los siguientes:

- Integrar a los propietarios firmantes de los terrenos comprendidos en este ámbito, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se unen en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios, y llevar a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales en él previstas, de modo especial las parcelaciones y reparcelaciones necesarias, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la legislación urbanística.
- Llevar a cabo la gestión y ejecución de las obras de urbanización necesarias para que las parcelas incluidas en el ámbito delimitado adquieran la condición de solar mediante la aprobación y ejecución del proyecto de urbanización.
- En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según el ordenamiento vigente.

El Sr. del Excmo. Sr. D. [Firma]





### TERCERA.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y ORDENACIÓN.

El ámbito citado se clasifica por el documento de aprobación inicial de Revisión del PGOU como Suelo Urbanizable Sectorizado, y tras la aprobación del Plan Parcial de Ordenación, se considerará como Suelo Urbanizable Ordenado.

El Plan Parcial de Ordenación será aportado por los propietarios al Ayuntamiento, y responderá en líneas generales a lo reflejado en la documentación gráfica adjunta como Anexo I y a los parámetros recogidos en las tablas del Anexo II, si bien podrá sufrir reajustes que respondan a necesidades técnicas o al cumplimiento de normativa y legislación vigente.

### CUARTA.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS PARA EL SECTOR LB-1 (LABRADOS OESTE).

Las determinaciones y principales parámetros urbanísticos que definen el referido sector serán las siguientes:

SUPERFICIE DEL SECTOR (m <sup>2</sup> )	41.497,00
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	0,142
EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> t)	5.876,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m <sup>2</sup> t)	5.876,00
DENSIDAD (Viv/ha)	6,5
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	27
ARROVECHAMIENTO MEDIO	0,2070944031
ARROVECHAMIENTO OBJETIVO	8.594
ARROVECHAMIENTO SUBJETIVO	7734
10% CESIÓN (Unidades Aprovechamiento)	859
EXCEDENTES	0,00

### QUINTA.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Los propietarios firmantes quedan obligados a:

- Presentar ante el Ayuntamiento, en el plazo máximo de 1 mes desde la firma del presente convenio, el documento urbanístico que defina la Ordenación Pormenorizada del Sector LB-1 (Labrados Oeste), conforme a las determinaciones establecidas en la estipulación cuarta del presente convenio y en cumplimiento con el documento de Revisión Parcial del PGOU y la legislación vigente.
- Cumplir con las obligaciones inherentes al sistema de actuación por compensación, en virtud de lo establecido por la legislación urbanística vigente.
- Ejecutar/sufragar las obras de urbanización.
- Los propietarios adheridos al presente convenio urbanístico asumirán los costes iniciales de la ordenación urbanística, costes que serán repercutidos al resto de los propietarios una vez se constituya la Junta de Compensación y en proporción a la participación de cada uno.





e) Formalizar las cesiones obligatorias y gratuitas a la administración del suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

f) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, en su caso, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas requeridos por la dimensión y densidad de la misma y las intensidades de uso que ésta genere, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.

g) Costear o ejecutar la urbanización del ámbito correspondiente en proporción al terreno aportado.

h) Ceder al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento de la unidad de ejecución conforme a lo estipulado en el presente convenio.

**SEXTA.- ACUERDOS PARA LA OBTENCIÓN POR EL AYUNTAMIENTO DE LA PARCELA DESTINADA A SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y DENOMINADA "SGEL-4/1".**

Tal y como se ha puesto de manifiesto en el expositivo quinto, el área de reparto SUS/LB que incluye el sector LB-1, contempla una parcela de sistema general de espacios libres, denominada "SGEL-4/1", la cual es propiedad de la sociedad mercantil CONSTRUCCIONES COLOCE S.L. Dicha parcela se encuentra anexa al Área de Ocio "Parque de Las Graveras", resultando prioritaria su obtención por el Ayuntamiento, puesto que es necesaria para el buen funcionamiento de dicho espacio libre, siendo por tanto del máximo interés general.

En aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para el régimen del suelo urbanizable ordenado (artículo 54), se establece que:

*Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:*

*a) La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.*

*b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. Cuando se justifique por el instrumento de planeamiento, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono a la Administración de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.*

Las partes intervinientes en el presente convenio acuerdan:

1.- Construcciones Coloce S.L. transmitirá la titularidad de la parcela "SGEL-4/1" al Ayuntamiento de La Rinconada, por escritura pública que se otorgará en el plazo de un mes tras la firma del presente convenio, los costes derivados de la operación: gastos de notaría, registro y los gastos fiscales, serán abonados por cada parte según ley.

M<sup>2</sup> del Excmo. Sr. Conde de...  
[Handwritten signatures and stamps]





ayuntamiento de  
la rinconada

El Ayuntamiento obtendrá el aprovechamiento correspondiente a esta parcela, cuando se desarrollen el sector LB-2 y LB-3 de uso Terciario, por una cuantía de 949 unidades de aprovechamiento, que le corresponden a la parcela SGEL4/1.

2.- En compensación por la cesión de la parcela "SGEL-4/1", el Ayuntamiento de La Rinconada, cederá en su momento, el diez por ciento del aprovechamiento municipal en el Sector LB-1, con Construcciones Coloce, S.L.

Como quiera que existe una diferencia de 59.873,20 euros, a favor del ayuntamiento, a tenor del informe de valoración de la arquitecta municipal, que se une al presente convenio, Construcciones Coloce S.L. abonará dicha cantidad, mediante talón nominativo conformado a favor del Ayuntamiento, en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada del Sector LB-1.

3.- El Ayuntamiento asumirá el pago de los impuestos y demás tributos que correspondan a la parcela "SGEL-4/1", desde la fecha en que la parcela fue puesta a disposición del ayuntamiento para el inicio de las obras del parque, es decir, a partir del ejercicio 2011.

El **Anexo III** al presente convenio recoge la valoración y tasación del diez por ciento de aprovechamiento municipal, así como del aprovechamiento de la parcela "SGEL-4/1". Esta valoración ha sido realizada por los técnicos municipales.

El diez por ciento de aprovechamiento municipal equivale a 859 unidades de aprovechamiento, mientras que la parcela "SGEL-4/1" tiene un aprovechamiento subjetivo de 949 unidades, que se materializarán, como se ha dicho antes, en el sector LB-2 y LB-3, con titularidad a favor del ayuntamiento.

Se une al presente documento, las tablas de aprovechamiento de los Sectores que conforman el Área de Reparto "Los Labrados" (LB-1, LB-2 y LB-3), como **Anexo IV**.

Cuando se redacte el Proyecto de Reparcelación del Sector LB-1 "Labrados Oeste", la entidad Coloce S.L., propietaria del "SGEL-4/1", será compensada con el diez por ciento del aprovechamiento municipal, materializándose dicha compensación en la finca denominada "5", aportada por Coloce S.L., mostrando su conformidad todos los firmantes con la localización del diez por ciento del aprovechamiento municipal en dicha finca aportada, recogida en el plano de información de estructura de propiedad recogida en el Anexo I.

El Ayuntamiento se compromete a iniciar los trámites de aprobación del documento del Plan Parcial que recoja la ordenación pormenorizada del sector LB-1, que será aportada por los propietarios en el plazo máximo de 1 mes desde la firma del presente convenio. Se acompaña al presente convenio un avance de dicha ordenación pormenorizada, siendo dichas propuestas aprobadas por los propietarios firmantes.

**SÉPTIMA.-** Los propietarios firmantes autorizan a los propietarios que sumen mayoría de cuota en el sector para que realicen los encargos y gestiones necesarias para la tramitación de los documentos urbanísticos necesarios y para la suscripción los acuerdos con las compañías suministradoras de los

M<sup>e</sup> del Excmo. Conde







distintos servicios con el objeto de garantizar puntos de conexión viables para las infraestructuras e instalaciones de la futura urbanización.

#### **OCTAVA.- AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN.**

Los compromisos y obligaciones asumidos por los comparecientes en el presente convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de la Revisión del PGOU se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de algunas de estas fincas, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos se obligan a recoger en la escritura pública de venta una clausula en que se declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y las obligaciones asumidas por la propiedad en el presente convenio. De igual modo, será responsabilidad de los comparecientes que las actuaciones registrales que salvaguarden estos compromisos frente a terceros adquirentes se inscriban en el Registro de la Propiedad, siendo por cuenta de las mismas los gastos que ello origine. El Ayuntamiento de La Rinconada podrá instar dicha inscripción registral, si así lo considerase necesario y no se hubiese producido por parte del propietario.

#### **NOVENA.- EFICACIA.**

El representante del Ayuntamiento de La Rinconada en este convenio se obliga a elevarlo, previos los trámites oportunos, a la ratificación del órgano municipal competente en un plazo no superior a tres meses, quedando la vigencia y eficacia del mismo sujeta a la adopción del referido acuerdo.

Una vez aprobado el presente convenio por el órgano municipal competente, se publicará en el boletín oficial de la provincia, así como se procederá a su depósito en los registros públicos, todo ello, según lo establecido en el artículo 30 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el caso hipotético que los órganos autonómicos a los que corresponde la aprobación definitiva de la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística rechazaran las determinaciones urbanísticas esenciales relativas al uso global residencial, a la edificabilidad global y a la estructura de la ordenación pormenorizada, afectando en más de un 20% a la edificabilidad total y número de viviendas previstos, se entenderá el mismo resuelto procediendo la devolución íntegra del importe entregado por Construcciones Coloce S.L., quedando libre el Ayuntamiento para adoptar nuevas determinaciones en el Plan General de Ordenación Urbanística, y debiendo además, abonar la cantidad correspondiente por la parcela transmitida por Coloce SL, a tenor del informe de valoración de la arquitecta municipal que se une al presente documento.

Igualmente, si transcurridos seis años desde la firma del convenio, no se hubiera aprobado definitivamente el proyecto de reparcelación, Construcciones Coloce, S.L. será compensada de la misma forma prevista en el apartado anterior.

#### **DÉCIMO.- JURISDICCIÓN.**

Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este convenio, 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.

  
M<sup>e</sup> del Carmen Ono 10





ayuntamiento de  
la Rinconada

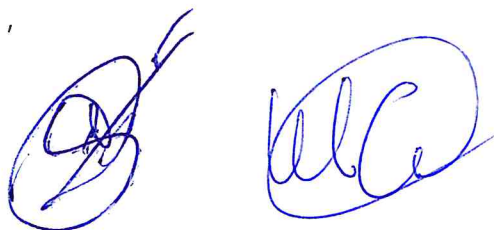
Y en prueba de conformidad con cuanto antecede, las partes intervinientes firman el presente convenio urbanístico por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha que lo encabeza, ante el Secretario del Ayuntamiento de La Rinconada, de todo lo cual da fe.

Por el Ayuntamiento  
El Alcalde,

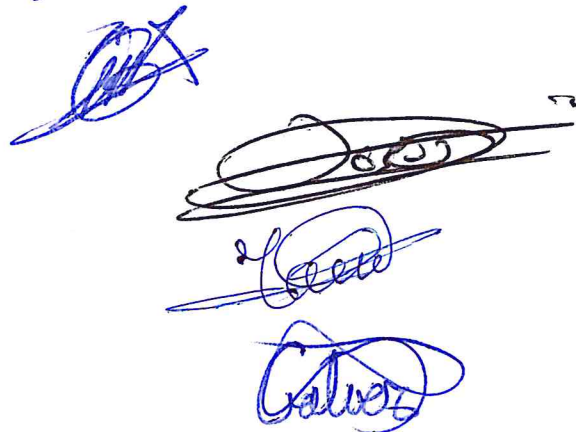


Fdo. D. Fco. Javier Fdez. de los Ríos Torres

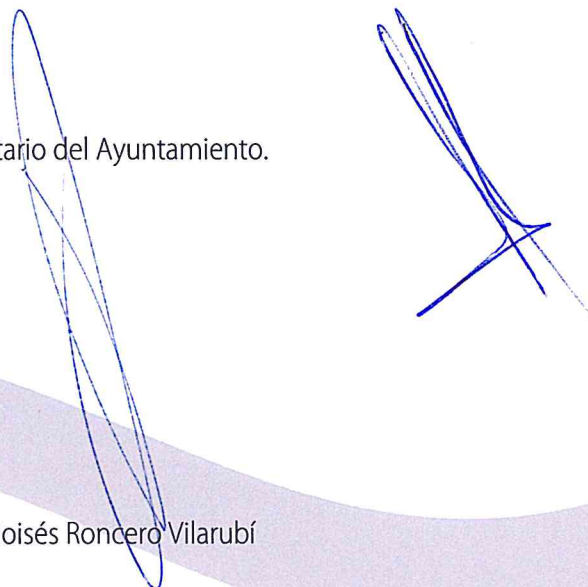
Por os Propietarios Comparecientes



M<sup>o</sup> del Carmen Pino



El Secretario del Ayuntamiento.

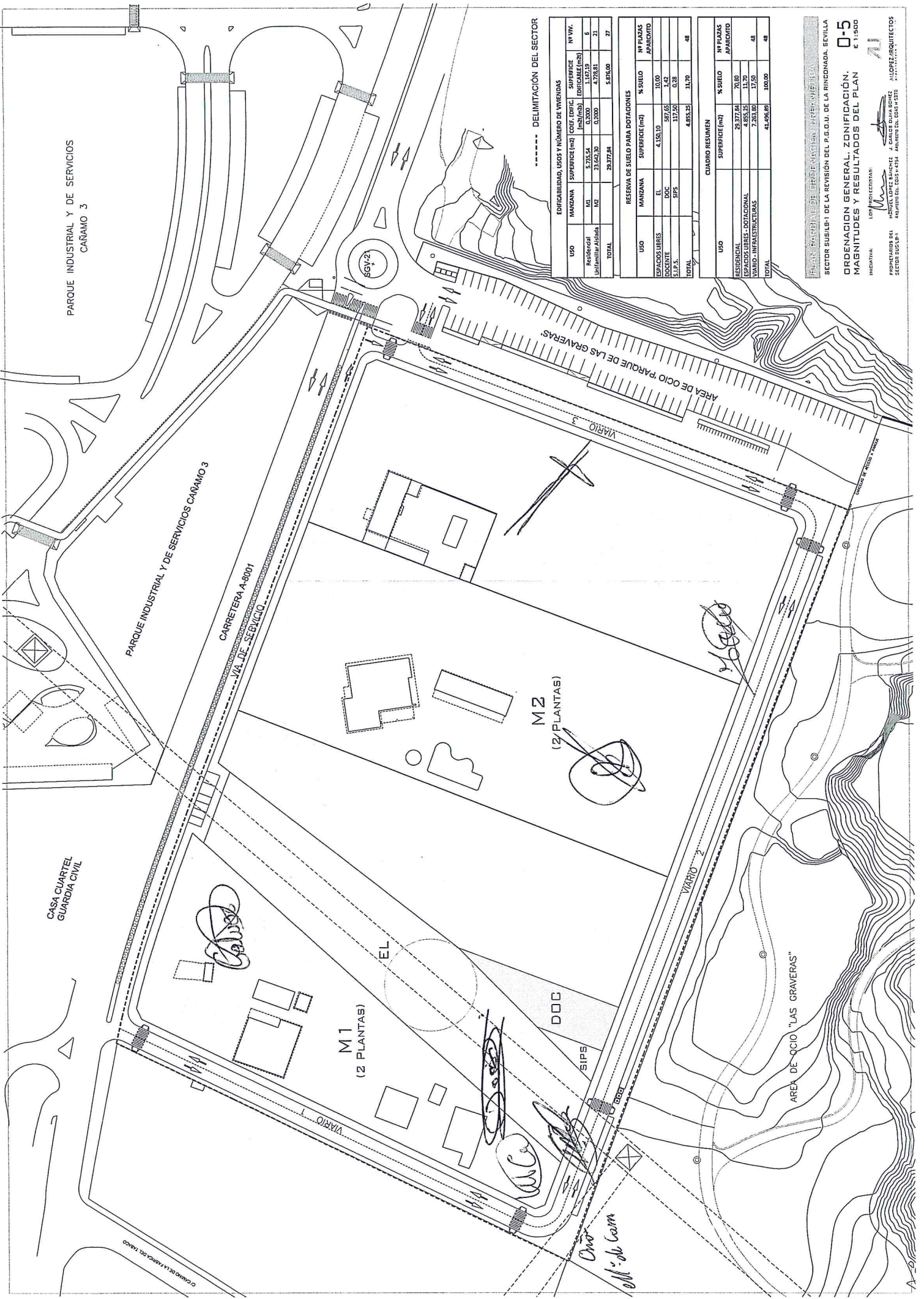


Fdo. Moisés Roncero Vilarubí



## **ANEXO I. PROPUESTA DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**





PARQUE INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS  
CAÑAMO 3

PARQUE INDUSTRIAL Y DE SERVICIOS CAÑAMO 3

CARRETERA A-8001

VIA DE SERVICIO

M1  
(2 PLANTAS)

M2  
(2 PLANTAS)

EL

DOC

SIPS

BBB

VIA 2

VIA 3

AREA DE OCIO PARQUE DE LAS GRAVERAS

AREA DE OCIO "LAS GRAVERAS"

SOV-2

----- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

EDIFICIUMIDAD, USOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS			
USO	MANZANA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	COD. EDIFIC. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Residencial	M1	5.235,54	0,2000
Unidad de Albergue	M2	23.624,50	0,0000
TOTAL		29.877,84	

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES			
USO	MANZANA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% SUELO
ESPACIOS LIBRES	EL	4.150,10	10,00
DOCENTE	DOC	597,65	1,42
S.I.P.S.	SIPS	117,50	0,28
TOTAL		4.855,25	11,70

CUADRO RESUMEN			
USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	% SUELO	Nº PLAZAS APARCADO
RESIDENCIAL	29.877,84	70,80	
ESPACIOS LIBRES - DOTACIONAL	4.855,25	11,70	48
VIBRIO - INFRAESTRUCTURAS	7.263,80	17,50	
TOTAL	41.496,89	100,00	48

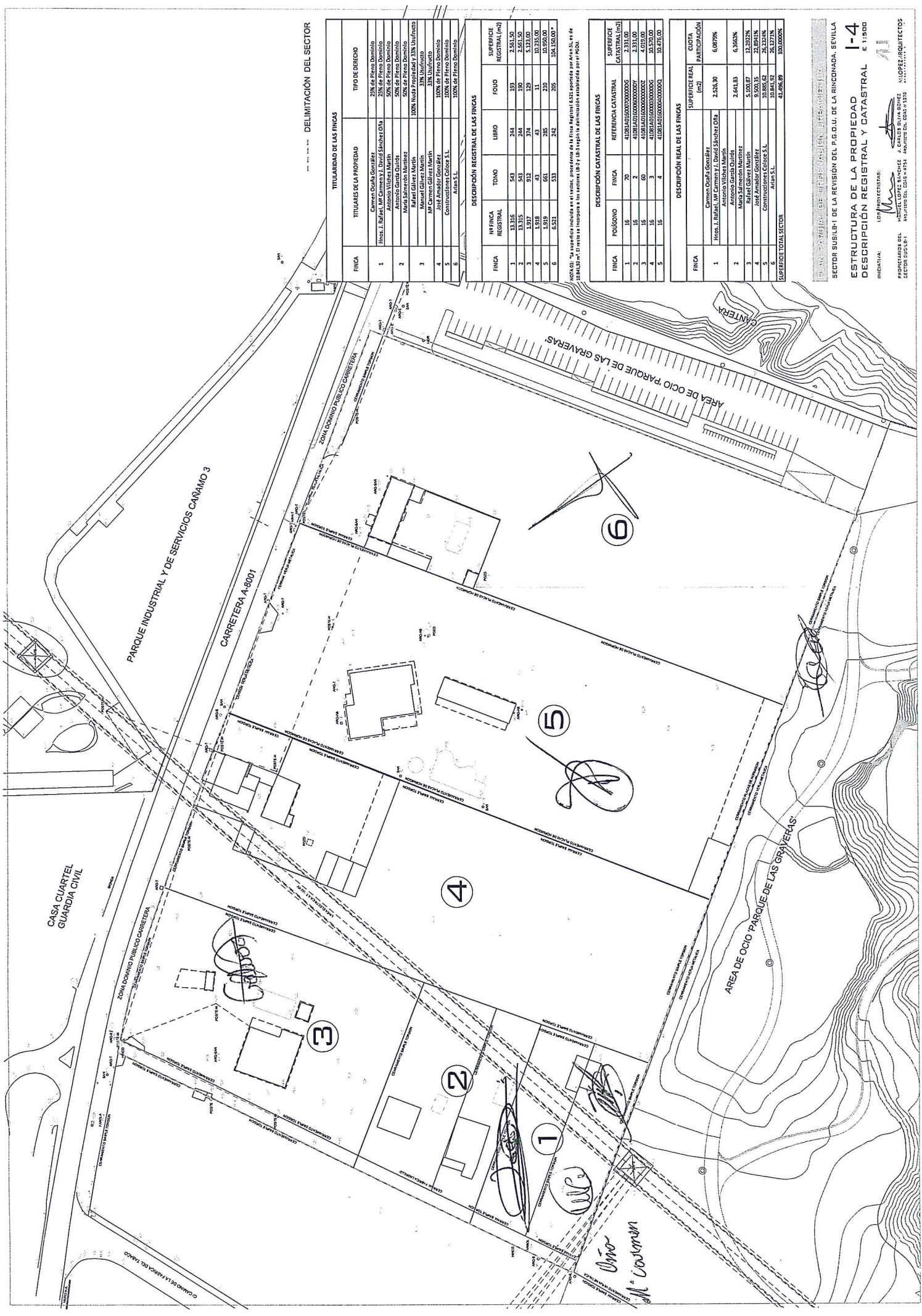
PLAN PARCIAL DE ORDENACION URBANÍSTICA  
SECTOR SUSALB-1 DE LA REVISIÓN DEL P.G.O.U. DE LA RINCONADA, SEVILLA  
ORDENACION GENERAL, ZONIFICACION,  
MAGNITUDES Y RESULTADOS DEL PLAN  
0-5  
E: 1:800

INICIATIVA: URBANÍSTICA  
PROYECTANTE: J. LÓPEZ BARRAL  
PROYECTANTE: J. LÓPEZ BARRAL  
PROYECTANTE: J. LÓPEZ BARRAL  
PROYECTANTE: J. LÓPEZ BARRAL





DELIMITACION DEL SECTOR



TITULARIDAD DE LAS FINCAS	
FINCA	TITULARES DE LA PROPIEDAD
1	Carmen Ocaña González 25% de Pleno Dominio Inés J. Rafael, Mª Carmen y David Sánchez Oña 50% de Pleno Dominio Antonio Vilches Martín 50% de Pleno Dominio 2
2	Maria Salmerón Martínez 100% de Pleno Dominio 3
3	Rafael Gilver Martín 100% Nuda Propiedad y 33% Usufructo 33% Usufructo 4
4	Mª Carmen Gilver Martín 100% de Pleno Dominio 5
5	José Amador González 100% de Pleno Dominio 6
6	Construcciones Colores S.L. 100% de Pleno Dominio

DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS					
FINCA	Nº FINCA REGISTRAL	TOMO	LIBRO	FOLIO	SUPERFICIE REGISTRAL (m²)
1	13.116	543	244	193	2.561,50
2	13.115	543	244	190	2.561,50
3	1.917	912	374	129	5.131,00
4	1.918	43	53	11	10.235,00
5	2.919	931	285	10	10.235,00
6	6.921	231	242	205	104.150,00*

NOTA: \*La superficie incluida en el sector, procedente de la finca registral 6.321 aportada por Arva S.L. es de 10.843,20 m². El resto se incorpora a los sectores 10 y 11 según la delimitación señalada para el P.O.D.

DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LAS FINCAS				
FINCA	POUCIÓN	FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m²)
1	16	70	4108101010000000000	2.331,00
2	16	2	4108101010000000000	2.331,00
3	16	9	4108101010000000000	10.120,00
4	16	4	4108101010000000000	10.120,00
5	16	4	4108101010000000000	10.120,00

DESCRIPCIÓN REAL DE LAS FINCAS		
FINCA	SUPERFICIE REAL (m²)	CUOTA PARTICIPACIÓN
1	2.536,30	6,0879%
2	2.536,30	6,0879%
3	5.100,87	12,9924%
4	9.500,15	23,8914%
5	10.885,62	26,9324%
6	10.843,20	26,9273%
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR</b>		<b>100,0000%</b>



## **ANEXO II. TABLAS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**



TITULARIDAD DE LAS FINCAS		
FINCA	TITULARES DE LA PROPIEDAD	TIPO DE DERECHO
1	M <sup>a</sup> del Carmen Oña González	25% de Pleno Dominio
	Hnos. J. Rafael, M <sup>a</sup> Carmen y J. David Sánchez Oña	25% de Pleno Dominio
	Antonio Vilches Martín	50% de Pleno Dominio
2	Antonio García Quirós	50% de Pleno Dominio
	María Salmerón Martínez	50% de Pleno Dominio
3	Rafael Gálvez Martín	100% Nuda Propiedad y 33% Usufructo
	Manuel Gálvez Martín	33% Usufructo
	M <sup>a</sup> Carmen Gálvez Martín	33% Usufructo
4	José Amador González	100% de Pleno Dominio
5	Construcciones Coloce S.L.	100% de Pleno Dominio
6	Arian S.L.	100% de Pleno Dominio

DESCRIPCIÓN REGISTRAL DE LAS FINCAS					
FINCA	Nº FINCA REGISTRAL	TOMO	LIBRO	FOLIO	SUPERFICIE REGISTRAL (m2)
1	13.316	543	244	193	2.561,50
2	13.315	543	244	190	2.561,50
3	1.917	912	374	129	5.123,00
4	1.918	43	43	11	10.235,00
5	1.919	661	285	210	10.950,00
6	6.521	533	242	205	104.150,00 *

NOTA 01: \*La superficie incluida en el sector, procedente de la Finca Registral 6.521 aportada por Arian.SL, es de 10.841,92 m<sup>2</sup>. El resto se incorpora a los sectores LB-2 y LB-3 según la delimitación establecida por el PGOU.

DESCRIPCIÓN REAL DE LAS FINCAS			
FINCA	TITULARES DE LA PROPIEDAD	SUPERFICIE REAL (m2)	CUOTA PARTICIPACIÓN
1	M <sup>a</sup> del Carmen Oña González	2.526,30	6,0879%
	Hnos. J. Rafael, M <sup>a</sup> Carmen y J. David Sánchez Oña		
	Antonio Vilches Martín		
2	Antonio García Quirós	2.641,83	6,3663%
	María Salmerón Martínez		
3	Rafael Gálvez Martín	5.100,87	12,2922%
4	José Amador González	9.500,35	22,8941%
5	Construcciones Coloce S.L.	10.885,62	26,2324%
6	Arian S.L.	10.841,92	26,1271%
SUPERFICIE TOTAL SECTOR		41.496,89	100,0000%

DESCRIPCIÓN CATASTRAL DE LAS FINCAS				
FINCA	POLÍGONO	FINCA	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE CATASTRAL (m2)
1	16	70	41081A016000700000DG	2.331,00
2	16	2	41081A016000600000DY	2.331,00
3	16	60	41081A016000600000DZ	4.019,00
4	16	3	41081A016000030000DG	10.570,00
5	16	4	41081A016000040000DQ	10.476,00
6	16	6	41081A016000060000DL	105.960,00



M<sup>a</sup> del Carmen Oña






DETERMINACIONES P.G.O.U. PARA EL SECTOR LB-1	
SUPERFICIE DEL SECTOR	41.496,89
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD (m2t/m2s)	0,142
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2t)	5.876,00
EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL (m2t)	5.876,00
DENSIDAD (Viv/ha)	6,5
NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS	27
APROVECHAMIENTO MEDIO	0,20709142
APROVECHAMIENTO OBJETIVO	8.593,65
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	7.734,29
10% CESION (Unidades Aprovechamiento)	859,37
EXCEDENTES	0,00

APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A LOS PROPIETARIOS DEL SECTOR LB-1					
PROPIETARIO	Nº FINCA APORTADA	SUPERFICIE FINCA APORTADA	% APORTACION	U.A.s DERECHO	% APROVECH.
PROP-1.1	1	1.263,15	3,04396	235,43	2,73957
PROP-1.2		1.263,15	3,04396	235,43	2,73957
PROP-2	2	2.641,83	6,36633	492,39	5,72970
PROP-3	3	5.100,87	12,29217	950,71	11,06296
PROP-4	4	9.500,35	22,89413	1.770,70	20,60471
PROP-5	5	10.885,62	26,23238	2.028,89	23,60914
PROP-6	6	10.841,92	26,12707	2.020,74	23,51436
10% CESION				859,37	10,00000
<b>TOTAL</b>		<b>41.496,89</b>	<b>100,00</b>	<b>8.593,65</b>	<b>100,00</b>







  
 M<sup>e</sup> del Carmen Chino





EDIFICABILIDAD, USOS Y NÚMERO DE VIVIENDAS					
USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2)	COEF. EDIFIC.	SUPERFICIE EDIFICABLE (m2t)	Nº VIV.
Residencial Unifamiliar Aislada	M1	5.735,54	0,2000	1.147,19	6
	M2	23.642,30	0,2000	4.728,81	21
<b>TOTAL</b>		<b>29.377,84</b>		<b>5.876,00</b>	<b>27</b>

RESERVA DE SUELO PARA DOTACIONES				
USO	MANZANA	SUPERFICIE (m2)	% SUELO	Nº PLAZAS APARCMTO
ESPACIOS LIBRES	EL	4.150,10	10,00	
DOCENTE	DOC	587,65	1,42	
S.I.P.S.	SIPS	117,50	0,28	
<b>TOTAL</b>		<b>4.855,25</b>	<b>11,70</b>	<b>48</b>

CUADRO RESUMEN			
USO	SUPERFICIE (m2)	% SUELO	Nº PLAZAS APARCMTO
RESIDENCIAL	29.377,84	70,80	48
ESPACIOS LIBRES - DOTACIONAL	4.855,25	11,70	
VIARIO - INFRAESTRUCTURAS	7.263,80	17,50	
<b>TOTAL</b>	<b>41.496,89</b>	<b>100,00</b>	<b>48</b>

Nota: En la superficie de viario se no se computa la zona de dominio público adyacente a carretera.



 el nº del. Cuaderno Cmo  






## **ANEXO III. INFORME SOBRE VALORACIÓN ECONÓMICA DE LOS APROVECHAMIENTOS**





ANEXO III.

INFORME TÉCNICO SOBRE VALORACIÓN ECONÓMICA  
DE LOS APROVECHAMIENTOS  
EN EL SECTOR SUO/LB-1 "LOS LABRADOS OESTE"

En el documento aprobado inicialmente de la Revisión Parcial del Texto Refundido Plan General de Ordenación Urbanística de La Rinconada, se incluye para su regularización y ordenación el entorno de la Urbanización Los Labrados.

En el período de exposición pública de la Aprobación Inicial se producen dos alegaciones sobre la ordenación del entorno de Los Labrados. Tras el análisis de las mismas, dan como fruto la intención de estimarlas parcialmente para la aprobación provisional de la Revisión, originando este Convenio Urbanístico de Gestión y un Anexo de Ordenación Pormenorizada del Sector SUO/LB-1 "Los Labrados Oeste", a tramitar paralelamente a dicha Revisión.

En base a la propuesta de ordenación pormenorizada del Anexo I y las tablas de la ordenación del Anexo II de este Convenio, se realiza la siguiente valoración.

En el Plan General vigente (adelante, PGOU 2007), aprobado definitivamente por la Junta de Andalucía, en fecha 29 de Junio de 2007 y cuyo Texto Refundido fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de La Rinconada el 17 de Septiembre de 2007, publicándose en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía n.º 46, de 6 de marzo de 2008, se incorpora en la Memoria de Ordenación, apartado 5. *Cálculo del Aprovechamiento Medio*, punto 4.2. *Asignación de los coeficientes de uso y tipología* la fijación de coeficientes a partir de los valores de repercusión medios del municipio de La Rinconada. Desde que se fijan estos valores hasta la fecha de hoy, han variado mucho las circunstancias económicas debido a la crisis existente, no obstante, para el documento que se redacta para la Aprobación Provisional no se van a modificar las valoraciones contenidas en el apartado 5 anteriormente referenciado, ya que, por un lado se ha producido una gran depreciación del precio de la vivienda, y así se observa en los datos publicados en la *tabla 2.1. Precios de vivienda libre hasta dos años de antigüedad del Ministerio de Fomento*, datando los datos de partida del PGOU 2007, el año 2006 hasta los últimos publicados de 2013, y por otro, que el IPC sí ha ido aumentando en estos años, por lo que aproximadamente, los datos son similares y se consideran compensados. Por lo que se toman los mismos valores de las unidades de aprovechamiento.

Según los datos del Anexo I y II, las unidades de aprovechamiento correspondientes al 10% de cesión obligatoria, gratuita y urbanizada del Ayuntamiento, en el Sector LB-1 del Área de Reparto "Los Labrados" son 859 unidades de aprovechamientos (en adelante, UAs).

Dicha Área de Reparto se incluirá para la Aprobación Provisional en la clase de

M<sup>o</sup> del Carmen Ocho  

HASH DEL CERTIFICADO:  
769C00E7ACBA24DED2D04445F98D20247832CE1A  
3E2DE3572F3656E96401008D1C31B207E187C38A

FECHA DE FIRMA:  
04/09/2014  
04/09/2014

PUESTO DE TRABAJO:  
Arquitecta  
Concejal de Urbanismo y Medio Ambiente

NOMBRE:  
MARIA MARA MORA GUTIERREZ  
Francisco Manuel Díez Pineda

Firmado Digitalmente en el Ayuntamiento de La Rinconada - <http://carpeta.larinconada.es>(GDCarpetaCiudadano - Código Seguro de Verificación: 41309IDOC24D24CF1717959B43B7





USR-Urbanizable Residencial, cuya tipología de Residencial Mixta Libre es la que tiene la unidad de aprovechamiento valor "1", que se corresponde con 250 €/m2 t. Por tanto:

$$1 \text{ UA} = 250 \text{ €/m}^2 \text{ t}$$

$$859 \text{ UAs} \times 250 \text{ €/m}^2 \text{ t} = 214750 \text{ €}$$

La monetización del 10% municipal asciende a DOSCIENTOS CATORCE MIL SETECIENTOS CINCUENTA EUROS (214750€).

El objeto de este Convenio es que el Ayuntamiento adquiera la titularidad de la parcela correspondiente al Sistema General de Espacios Libres, SGEL-4/1, adscrito al Área de Reparto "Los Labrados", propiedad de la mercantil Construcciones COLOCE, S.L como se ha expuesto anteriormente, y en compensación, cederá en su momento, el 10% del aprovechamiento municipal en el Sector LB-1 a Construcciones COLOCE, S.L.

Del Anexo I y II, a la parcela SGEL-4/1 le corresponde un aprovechamiento subjetivo de 949 UAs.

Como esta adquisición se hace de la parcela sin urbanización, se valorará el aprovechamiento descontando el coste de la misma.

Los gastos de urbanización estimados para el Sector LB-1 son de 671287,04 €, incluidos gastos generales del 8%. Dicha cantidad se divide entre las unidades de aprovechamiento subjetivo que tiene el sector, 7734 UAs, dando:

$$671287,04 \text{ €} / 7734 \text{ UAs} = 86,7968 \text{ €/UA}$$

$$250 \text{ €/UA} - 86,7968 \text{ €/UA} = 163,203 \text{ €/UA}$$

$$949 \text{ UAs} \times 163,203 \text{ €/UA} = 154879,76 \text{ €}$$

El valor de la parcela SGEL-4/1 asciende a CIENTO CINCUENTA Y CUATRO MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y SEIS CÉNTIMOS (154879,76 €).

La compensación entre el valor de ambos suelos, da lugar a una diferencia a favor municipal de CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS:

$$214750,00 \text{ €} - 154879,76 \text{ €} = 59870,24 \text{ €}$$

En La Rinconada.  
EL/LA ARQUITECTO/A MUNICIPAL.  
Fdo: María del Mar Mora Gutiérrez.  
(Fecha y firma digital al margen).

VºBº EL CONCEJAL DELEGADO.  
(Fecha y firma digital al margen).

*M.ª del Carmen Cño*



**ANEXO IV. TABLA RESUMEN APROVECHAMIENTOS DEL ÁREA  
DE REPARTO “LOS LABRADOS” (SECTORES LB-1, LB-2 Y LB-3)**





ÁMBITOS	SUPERFICIE		EDIFICABILIDAD		NÚMERO DE VIVIENDAS*		COEFICIENTES				APROVECHAMIENTO				
	APROX.	TOTAL	RESIDENCIAL	TERCIARIO	COEF.	TOTAL	SUP/VIV.	RESIDENCIAL	TERCIARIO	POR USOS	SECTOR**	TOTAL	MEDIO	SUBJETIVO 10% CESIÓN	EXCEDENTES
SUS-LB-1	41.497	5.876	5.876	-	0,142	27	218	1,17	0,60	6,875	1,25	6.594	0,207094403	7.734	859
SUS-LB-2	94.343	20.000	20.000	-	0,212	104	193	1,17	0,80	23,400	1,00	23.400	0,207094403	17.584	1.954
SUS-LB-3	103.730	23.132	10.252	12.880	0,223	52	198	1,17	0,80	22,289	1,00	22.289	0,207094403	19.334	2.148
SGEL-4/1 (Ya calificado)	5.093	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,207094403	949	105
SGEL-4/2	15.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,207094403	466	52
TOTAL	262.163	49.008	36.128	12.880	-	183	-	-	-	52,574	-	54.292	0,207094403	2.796	3.111
														48.863	5.429

\* NÚMERO DE VIVIENDAS: El número de viviendas no tiene carácter vinculante, pudiendo fijarse por el Plan Parcial dentro del Nivel de Densidad fijado, sin alterar la edificabilidad fijada, que si tiene carácter vinculante.

\*\* COEFICIENTE DE SECTOR: Artículo 61. Coeficientes de uso y tipología.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, en su caso, el Plan de Ordenación Intermunicipal, así como el Plan de Sectorización, establecerán justificadamente un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrán establecer un coeficiente para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial.

*[Handwritten signatures and notes in blue ink]*

*SGEL-4/1*

*M.º del Excmo. Cmo*

