

REGISTRO MUNICIPAL DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y CONVENIOS URBANÍSTICOS

Sección: CONVENIOS URBANÍSTICOS.

Nº de asiento: 9

TIPO DE CONVENIO: Convenio Urbanístico de Gestión.

OTORGANTES: Ayuntamiento de Puerto Real y la Mercantil GALIA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.

ÁMBITO: Urbanización Villanueva-Aldea Real

OBJETO: Determinar el alcance preciso del deber de conservación de las obras e instalaciones de dicha urbanización que han de asumir los propietarios de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de dicho sector, así como garantizar y regular el establecimiento y gestión de los servicios municipales en la misma.

PLAZO DE VIGENCIA: Cinco años, prorrogables por otros cinco años mas.

FECHA APROBACIÓN Y ÓRGANO COMPETENTE: 8 de Marzo de 2007 en sesión ordinaria celebrada por la Junta de Gobierno Local, en su punto tercero del orden del día.

FECHA DE PUBLICACIÓN: 309 N.º 37, 25/02/2008 (N.º 443)

(Se anotará con posterioridad al depósito)

DILIGENCIA: Para hacer constar que el citado convenio junto con el acuerdo de aprobación fue depositado en este Registro en fecha por orden del Sr. Vicepresidente. Así lo hago constar a los efectos oportunos en Puerto Real a 24 de enero de 2008. EL SECRETARIO ACCIDENTAL.

CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL Y GALIA GRUPO INMOBILIARIO, S.A. PARA LA CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN "VILLANUEVA-ALDEA REAL"

En la ciudad de Puerto Real, a 5 de Noviembre de 2007

REUNIDOS

De una parte, D. Antonio Noria Garrucho, con DNI nº
como Alcalde - Presidente Accidental del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real
(Cádiz).

Y de otra, D. José Luis Borreguero Ruíz, mayor de edad,
y con domicilio en Sevilla, Avda. Eduardo Dato nº 69,
Edificio Galia Nervión, planta 7ª, módulo 1 (41005).

INTERVIENEN

El Sr. Don Antonio Noria Garrucho, en razón de su cargo y D. José Luis Borreguero Ruíz en nombre y representación de la mercantil **GALIA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.**, con domicilio en Avenida Eduardo Dato número 69, Edificio Galia Nervión, planta 7ª, módulo 1 (41005), de Sevilla y con C.I.F.: A-41/828120.

MANIFIESTAN

- I. **Galia Grupo Inmobiliario, S.A.** está promoviendo y ejecutando el Plan Parcial "Villanueva Aldea Real" según sus determinaciones y las contenidas en el Proyecto de Urbanización del mismo, aprobados ambos de forma definitiva por el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, el primero en Pleno en sesión celebrada el 4 de Diciembre de 2.003, y su modificación de fecha 3 de Noviembre de 2.005, y el segundo en Comisión de Gobierno de fecha 18 de Diciembre de 2.003.
- II. Que según lo dispuesto en el artículo 153 de la Ley 7/2002, corresponde a los propietarios de solares la conservación de las obras de urbanización; obligación que además se halla establecida

en el mencionado Plan Parcial y en el Convenio suscrito con este Ayuntamiento en fecha 9 de Abril de 2.003. No obstante, ambos documentos imponen la obligación y compromiso de los propietarios de constituir Entidad Urbanística de Conservación para dicha conservación en los términos y condiciones del antedicho artículo 153 de la Ley 7/2002.

- III. Que en cumplimiento de las determinaciones de los documentos de planeamiento y ejecución aprobados, el promotor ha venido ejecutando las obras de urbanización previstas, las cuales se hallan en la actualidad prácticamente culminadas. Ello, unido a las características de la propia urbanización y las derivadas de los servicios públicos que se prestarán, hace necesario establecer, sin perjuicio de las obligaciones de conservación que recaen sobre los propietarios, el modo y plazos en que dichas obras van a ser objeto de recepción municipal, así como los efectos de ésta.
- IV. Que igualmente se pretende determinar la forma y plazos para la constitución y puesta en funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación "Villanueva-Aldea Real".

De conformidad con las manifestaciones que anteceden y como resultado de los intereses que se comparten ambas partes acuerdan suscribir el presente **Convenio Urbanístico de Gestión** con arreglo a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. OBJETO DEL ACUERDO

Es objeto del presente Convenio Urbanístico determinar el alcance preciso del deber de conservación de las obras e instalaciones de la urbanización "Villanueva-Aldea Real" que han de asumir los propietarios de las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación de dicho sector, garantizar y regular el establecimiento y gestión de los servicios municipales en la misma, así como asegurar, en relación con todo ello, la debida coordinación y cooperación entre el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real y los propietarios de las parcelas resultantes de la actuación urbanística.

De conformidad con lo previsto en el Plan Parcial vigente, la Entidad Urbanística de Conservación asumirá la conservación y mantenimiento de la urbanización, dentro de lo acordado en el presente convenio, durante un plazo de 5 años, desde la terminación completa de las obras, ampliable a 5 años más, mediante prórroga convenida con el Ayuntamiento. Transcurridos dicho plazo, o en su caso la prórroga acordada, el Municipio asumirá dicha obligación.

SEGUNDA.- ESTATUTOS DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN

En orden a garantizar el cumplimiento del deber de conservación que ha impuesto el planeamiento vigente, el promotor instará la constitución de la Entidad Urbanística de Conservación del sector "Villanueva-Aldea Real", presentando para ello ante el Ayuntamiento de Puerto Real los correspondientes Estatutos para su aprobación, en orden y para que la constitución efectiva de la Entidad se realice en el plazo máximo de un mes a partir de dicha aprobación. Con ello se pretende la coincidencia en el tiempo de terminación completa de las obras y comienzo de actividad de la Entidad Urbanística. Por su parte, el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a actuar con toda celeridad en la tramitación de dichos Estatutos, de modo que su aprobación pueda producirse simultáneamente a la del presente Convenio.

La Entidad Urbanística de Conservación estará integrada, necesaria y obligatoriamente, por todos los propietarios de bienes inmuebles incluidos en su ámbito territorial, sin que se requiera acto alguno de adhesión o incorporación a la misma, entendiéndose integradas en ella, desde su constitución.

TERCERA.- RECEPCIÓN DE LAS OBRAS

Las obras de urbanización, así como las instalaciones y dotaciones previstas, a cuyo mantenimiento y conservación vienen obligados los propietarios en los términos señalados en este convenio, habrán de ser recepcionadas por el Ayuntamiento de Puerto Real según lo establecido por el art. 154 de la LOUA, previa comprobación de la idoneidad de las mismas respecto al proyecto de urbanización.

CUARTA.- OBLIGACIONES DE LA ENTIDAD URBANÍSTICA DE CONSERVACIÓN.

Serán obligaciones de la Entidad Urbanística de Conservación dentro de su ámbito de actuación correspondiente del Plan Parcial "Villanueva-Aldea Real":

- a) El mantenimiento, conservación y limpieza del viario público, incluyéndose las calzadas, rotondas, aparcamientos, Acerados y los carriles-bici, así como las zonas ajardinadas adscritas a los mismos, mobiliario urbano, tanto bancos, farolas, juegos infantiles y papeleras.
- b) El mantenimiento y conservación de las áreas libres públicas, incluido el Sistema General interno.
- c) Mantenimiento y conservación del cerramiento, caso que se instalara, y caseta de vigilancia y control de la urbanización.
- d) El mantenimiento de la red de alumbrado público.

QUINTA.- OBLIGACIONES DEL AYUNTAMIENTO DE PUERTO REAL

El Ayuntamiento de Puerto Real cooperará con la Entidad Urbanística de Conservación en el cumplimiento de las siguientes especiales obligaciones que el corresponden, asumiendo a su costa:

- a) Los consumos originados por el abastecimiento de agua para las necesidades de riego, baldeo de viario público, a partir de la terminación de las obras y recepción municipal.
- b) El costo del suministro de energía eléctrica de la red de alumbrado público.
- c) El costo de mantenimiento, limpieza y consumo de las redes y bombas de impulsión de fecales y pluviales, así como el mantenimiento, limpieza y consumo de la red de alcantarillado.

SEXTA.- OTRAS ZONAS PÚBLICAS

La ejecución, gestión y mantenimiento de las zonas deportivas públicas y de los servicios de interés público y social (SIPS), docente, social y terciario, incluidos en el ámbito de actuación, se efectuará por el Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real.

SÉPTIMA.- SERVICIOS MUNICIPALES

La gestión del servicio de agua potable y recogida domiciliaria de basuras la realizará el Ayuntamiento por sí mismo, o bien por las empresas concesionarias con quien contrate dicho servicio, garantizándose los mismos en todo momento y con la calidad y atención debidas en coherencia con el nivel de ocupación de la urbanización.

Del mismo modo, y como además reglamentariamente le corresponde, el Ayuntamiento garantizará la adecuada asistencia y nivel de respuesta de la Policía Local en la urbanización, en especial las relativas a tráfico y seguridad ciudadana. Igualmente, el Ayuntamiento colaborará en lo posible en que en la zona cuente o incremente el servicio de transporte municipal o intermunicipal para los residentes y trabajadores de la urbanización.

OCTAVA.- TRATAMIENTO DE AGUAS DE RIEGO

El promotor se hará cargo de instalación de Tratamiento de Aguas de Riego, que dará servicio al Campo de Golf y las áreas libres públicas. El mantenimiento de dicha instalación será compartido entre el explotador del

Campo de Golf y el Ayuntamiento según porcentaje de consumo de agua, para lo cual dicha planta tendrá contadores independientes.

NOVENA.- OTROS SERVICIOS

La gestión y prestación de los servicios de suministro de energía eléctrica, telefonía y comunicaciones, gas canalizado, u otros que se instalaran, corresponderá a las compañías suministradoras de conformidad con lo establecido en la legislación aplicable.

En este sentido, se tiene previsto que exista un servicio de seguridad privada en el recinto de la urbanización con las funciones que su legislación sectorial permita y se contrate por los propietarios o Entidad Urbanística, sin que se pueda impedir el paso a las zonas públicas (viales o zonas verdes).

DÉCIMA.- NATURALEZA DEL CONVENIO URBANÍSTICO

El **Convenio Urbanístico**, tiene naturaleza administrativa, siendo una forma o sistema de ejecutar el planeamiento, y su desarrollo es una práctica común en las relaciones urbanísticas entre Administración y administrados.

Dicha posibilidad encuentra amparo legislativo en el art. 88 de la Ley de **Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común** en el que se recoge la posibilidad de que las Administraciones Públicas puedan celebrar, acuerdos, pactos, y convenios con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico.

La Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula los Convenios Urbanísticos de gestión entre las administraciones y los particulares en el Artículo 95.1:

La Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenio con personas públicas o privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Por su naturaleza administrativa el convenio se registrá por las normas del Derecho Administrativo y en defecto de este último por las normas del Derecho Privado, siendo competente para entender de los litigios que pudieran surgir la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Así como se procederá a su depósito en registro público creado para tal efecto por el Ayuntamiento.

De conformidad con cuanto antecede, se firma el presente Convenio por las partes aquí intervinientes, en seis folios por triplicado ejemplar, en la Ciudad y fechas al principio señaladas.



Fdo: D. ANTONIO NORIA GARRUCHO
EXCMO. AYUNTAMIENTO PUERTO REAL



Fdo: D. JOSÉ LUIS BORREGUERO RUÍZ
GALIA GRUPO INMOBILIARIO, S.A.