

CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO

REUNIDOS

En Trebujena a 17 de Diciembre del 2.003

D. Manuel Cárdenas Moreno, mayor de edad, Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Trebujena, asistido de Don Enrique De una parte Javier Clavijo González, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Trebujena.

De otra, **D. Bernard Devos**, mayor de edad, vecino a estos efectos en Chipiona, avenida de Sanlúcar, número 1 y provisto de pasaporte belga BB 181008.

INTERVIENEN

El primero en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Trebujena (en adelante el "Ayuntamiento").

D. Bernard Devos, en nombre y representación de la sociedad Zanona S.A., (en adelante la "Propiedad"), con domicilio a estos efectos en Chipiona, avenida de Sanlúcar, número 1, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada el día 21 de noviembre de 1.985 ante el Notario D. Carlos Hornillos Escribano, bajo el número de protocolo 3.569 e inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 381 general, 223 de la Sección 3ª, Folio 32, Hoja 3.427, inscripción primera. Con C.I.F. A-78098811.

Sus facultades para la firma del presente convenio, en su calidad de Administrador Único, resultan de la escritura otorgada el 7 de abril de 1.998 ante el Notario D. Antonio Sánchez Gámez, bajo el número de protocolo 442. Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 718, de la Sección 8ª, Folio 88, Hoja núm. CA-3635, inscripción 22ª.

Esta entidad mercantil tiene un derecho de opción de compra sobre todas y cada una de las fincas objeto del presente convenio por lo que a los solos efectos del mismo se le considera como "LA PROPIEDAD".

Las partes, reconociéndose plena capacidad jurídica para obrar en función de la representación que ostentan,

EXPONEN

- I. Que el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena, ha iniciado el proceso de formulación de la Revisión de las vigentes Normas Subsidiarias al objeto de sustituir las actuales Normas Subsidiarias de Trebujena por existir razones que aconsejan dotarse de un nuevo planeamiento adaptado a la actual realidad de Trebujena que posibilite su desarrollo económico y social.
- II. Son objeto del presente convenio las siguientes fincas cuyas características y situación registral se detallan a continuación:

- **FINCA Nº 1.**

Finca rústica, suerte de tierra de marismas sita en Trebujena, parcela B-2 al sitio del Paraje Esparraguera, que formó parte de la llamada Albentos. Tiene una superficie de 106 Has., 46 a. y 66 ca. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda al Tomo 1416, Libro 116, Folio 193, finca núm. 5.712, inscripción 1ª.

Cargas: Gravada con dos embargos a favor de D. Juan Quijada Guzmán de fecha muy antigua.

Titular registral: D. Miguel Núñez Núñez 100% del pleno dominio con carácter privativo.

Sobre esta finca se ha otorgado un derecho de opción de compra a favor de la entidad mercantil "Zanona S.A." mediante contrato privado otorgado en Trebujena el 1 de octubre de 2.003, pudiendo ésta ejercitar el derecho hasta el 30 de septiembre de 2.005 pudiéndose establecer una prórroga por un año natural más. Se acompaña al presente convenio copia del citado contrato privado señalado como documento nº 1.

- **FINCA Nº 2.**

Finca rústica, suerte de tierra de marismas sita en Trebujena, parcela 3-A al sitio del Paraje Esparraguera, que formó parte de la llamada Albentos. Tiene una superficie de 133 Has., 60 a. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda al Tomo 879, Libro 90, Folio 92, finca núm. 4.110, inscripción 1ª.

Cargas: Gravada con dos embargos a favor de D. Juan Quijada Guzmán de fecha muy antigua y dos servidumbres de paso.

Titular registral: Dª. Beatriz Núñez Moreno 100% del pleno dominio con carácter privativo.

Sobre esta finca se ha otorgado un derecho de opción de compra a favor de la entidad mercantil "Zanona S.A." mediante contrato privado otorgado en Trebujena el 1 de octubre de 2.003, pudiendo ésta ejercitar el derecho hasta el 30 de septiembre de 2.005 pudiéndose establecer una prórroga por un año natural más. Se acompaña al presente convenio copia del citado contrato privado señalado como documento nº 2.

- **FINCA Nº 3.**

Finca rústica, suerte de tierra de labor de 6ª al sitio Paraje Veta de Las Pilas, parcela B-3-B. Tiene una superficie de 27 Has., 79 a. y 30,25 Ca.

Linda al Norte, con el Río Guadalquivir; al Sur, parte de alventus de los hermanos Moreno Núñez; al Este, con parcela B-3-C registral 6.490 que se dona a José Manuel Núñez Caballero y al Oeste, con parcela B-3-A registral 6.488 que se dona a Rosa María Núñez Caballero.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda al Tomo 1.829, Libro 134, Folio 129, finca núm. 6.489, inscripción 1ª.

Cargas: Gravada por su procedencia con los censos, afecciones, servidumbres y advertencia con respecto a la Ley de Costas.

Gravada con un embargo a favor de D. Juan Quijada Guzmán de fecha muy antigua.

Titular registral: D. Francisco Núñez Caballero 100% del pleno dominio por título de donación.

- **FINCA Nº 4.**

Finca rústica, suerte de tierra de labor de 6ª al sitio Paraje Veta de Las Pilas, parcela B-3-A. Tiene una superficie de 27 Has., 79 a. y 30,25 Ca. Linda al Norte, con el Río Guadalquivir; al Sur, parte de alventus de los hermanos Moreno Núñez; al Este, con parcela B-3-B registral 6.489 que se dona a Francisco Núñez Caballero y al Oeste, con parcela B-2 Miguel Núñez Núñez. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda al Tomo 1.829, Libro 134, Folio 126, finca núm. 6.488, inscripción 1ª.

Cargas: Gravada por su procedencia con los censos, afecciones, servidumbres y advertencia con respecto a la Ley de Costas.

Gravada con un embargo a favor de D. Juan Quijada Guzmán de fecha muy antigua.

Titular registral: Dª. Rosa María Núñez Caballero 100% del pleno dominio por título de donación.

- **FINCA Nº 5.**

Finca rústica, suerte de tierra de labor de 6ª al sitio Paraje Veta de Las Pilas, parcela B-3-C. Tiene una superficie de 27 Has., 79 a. y 30,25 Ca. Linda al Norte, con el Río Guadalquivir; al Sur, parte de alventus de los hermanos Moreno Núñez; al Este, con parcela B-3 finca resto que se dona a Juan Antonio Núñez Caballero y al Oeste, con parcela B-3-B registral 6.489 que se dona a D. Francisco Núñez Caballero.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda al Tomo 1.829, Libro 134, Folio 132, finca núm. 6.490, inscripción 1ª.

Cargas: Gravada por su procedencia con los censos, afecciones, servidumbres y advertencia con respecto a la Ley de Costas.

Gravada con un embargo a favor de D. Juan Quijada Guzmán de fecha muy antigua.

Titular registral: D. José Manuel Núñez Caballero 100% del pleno dominio por título de donación.

- **FINCA Nº 6.**

Finca rústica, suerte de tierra de labor de 6ª al sitio Paraje Veta de Las Pilas, parcela B-3. Tiene una superficie de 27 Has., 79 a. y 30,25 Ca. Linda al Norte, con el Río Guadalquivir; al Sur, parte de alventus de los hermanos Moreno Núñez; al Este, con parcela B-4 finca de Juana Núñez Núñez y al Oeste, con parcela B-3-C registral 6.490 que se dona a D. José Manuel Núñez Caballero.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda al Tomo 1.416, Libro 116, Folio 202, finca núm. 5.714, inscripción 3ª.

Cargas: Gravada por su procedencia con los censos, afecciones, servidumbres y advertencia con respecto a la Ley de Costas.

Gravada con un embargo a favor de D. Juan Quijada Guzmán de fecha muy antigua.

Titular registral: D. Juan Antonio Núñez Caballero 100% del pleno dominio por título de donación.

Con respecto a las fincas Nº 3, Nº 4, Nº 5 y Nº 6 hay que hacer las siguientes salvedades:

Que la entidad mercantil "Zanona S.A." ha suscrito un contrato de opción de compra mediante contrato privado de fecha 1 de octubre de 2.003 con Dª.

Juana Núñez Núñez, ejercitable hasta el 30 de septiembre de 2.005 pudiéndose prorrogar por un año natural más. Este derecho de opción de compra a favor de la citada entidad mercantil versa sobre una finca que no entra dentro del objeto del presente convenio. Se trata de la finca rústica, suerte de tierra de marisma, parcela B-4, parte de las fincas en que fue dividida Albetos, en el término municipal de Trebujena, con cabida de 101 Has., 43 a. y 62 a. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda al Tomo 1.463, Libro 120, Folio 9, finca 5.795, inscripción 1ª.

Que a su vez, Dª. Juana Núñez Núñez, tiene suscrito con los titulares registrales de las fincas anteriormente descritas y señaladas como fincas N° 3, N° 4, N° 5 y N° 6 respectivamente, un contrato privado de permuta otorgado en Trebujena con fecha de 1 de octubre de 2.003. En este contrato privado se hace constar expresamente que la permuta no alcanzará su perfección, ni por tanto será válida, en tanto en cuanto D. Bernard Devos, en nombre y representación de "Zanona S.A." o persona física o jurídica que éste designe, no ejercite la opción de compra de la finca registral anteriormente reseñada de la que es titular Dª. Juana Núñez Núñez y se lleve a cabo la futura compraventa.

Se acompaña al presente convenio copia de los contratos privados de opción de compra y permuta señalados con los n° 3 y 4 respectivamente.

De esta forma, una vez que "Zanona S.A." ejercite la opción de compra, se perfeccionará la permuta por la que los hermanos Núñez Caballero adquirirán el pleno dominio de la finca registral 5.795 (ahora de titularidad de Dª. Juana Núñez Núñez) y "Zanona S.A." adquirirá el pleno dominio de las fincas registrales 6.489, 6.488, 6.490 y 5.741 (señaladas en el presente convenio) como fincas N° 3, N° 4, N° 5 y N° 6 de titularidad de los hermanos Núñez Caballero y objeto del presente convenio.

Las fincas anteriormente descritas están clasificadas como Suelo No Urbanizable Común por las vigentes Normas Subsidiarias.

- III. Que los titulares registrales de las fincas objeto del presente convenio tienen conocimiento del proyecto turístico que la entidad mercantil "Zanona S.A." pretende acometer sobre las mismas.
- IV. Que LA PROPIEDAD está interesada en incorporar los suelos que en la actualidad están clasificados como no urbanizables por las vigentes Normas Subsidiarias al proceso urbanístico que se va a desarrollar en el marco de Revisión de las mismas, mediante la aprobación de un Plan General de Ordenación Urbanística, con la finalidad principal del desarrollo de una zona turística.
- V. El Excmo. Ayuntamiento de Trebujena considerando las medidas favorecedoras de crecimiento económico y aumento de empleo que dicho desarrollo turístico genera no encuentra ningún inconveniente para la suscripción del presente convenio urbanístico.
- VI. Que las partes intervinientes, sin perjuicio del respeto íntegro a la potestad planificadora de la Administración, han llegado a un acuerdo, dentro del marco legal del art. 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante la L.O.U.A.), que lo reviste de carácter jurídico-administrativo, con la finalidad de asegurar tanto la correcta integración de las propuestas urbanísticas en el documento de la Revisión del Instrumento

de Planeamiento General como su adecuada ejecución posterior en el menor plazo posible, y que se formaliza por el presente documento, sujeto a las siguientes:

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto.

El presente convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar en el marco del futuro Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena, el correcto desarrollo urbanístico de los terrenos identificados en el plano adjunto pertenecientes a la entidad mercantil "Zanona S.A." con destino a la implantación de una zona turística.

Segunda.- Determinaciones urbanísticas de los terrenos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

El Excmo. Ayuntamiento de Trebujena asume el compromiso de incluir en los documentos del Plan General de Ordenación Urbanística correspondientes a las distintas fases de su tramitación que han de ser objeto de acuerdos municipales previos a su aprobación definitiva por el órgano autonómico competente, los terrenos anteriormente descritos con una superficie aproximada de 345 Has., como Suelo Urbanizable Sectorizado, procurándose que su ámbito sea coincidente con un Sector a desarrollar mediante Plan Parcial de Ordenación con las siguientes determinaciones urbanísticas básicas:

A. SUPERFICIE DEL SECTOR: 345 Has.

B. INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO PORMENORIZADO: Mediante Plan Parcial de Ordenación.

C. USO GLOBAL: Turístico.

D. USOS PORMENORIZADOS:

- Equipamiento Deportivo privado (Campo de Golf), en una superficie de 80 Has.
- Hotelero, de alta calidad y en todo caso, de 5 estrellas.
- Residencial.
- Uso complementario: Comercial y equipamientos privados.

E. EDIFICABILIDAD TOTAL MAXIMA: 310.500 M2 (0,09 m2/m2), de los cuales un mínimo de 20.000 M2 será de uso hotelero.

F. DENSIDAD:

- Un máximo de 750 viviendas en tipología de vivienda unifamiliar aislada.
- Un mínimo de 100 M2 de suelo de parcela neta por cada plaza hotelera.

G. CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION DEL INSTRUMENTO DE DESARROLLO:

- Las edificaciones se dispondrán preferentemente en parcelas de viviendas unifamiliares aisladas.
- Las edificaciones respetarán el arbolado existente, quedando prohibida su tala, no

obstante en aquellos casos justificados por una disposición racional del volumen edificable podrán sustituirse los que se vieran afectados por otros en la relación de cinco (5) por cada uno (1), debiendo en todo caso presentarse un plan de regeneración y sustitución que deberá aprobar el Ayuntamiento.

H. CONDICIONES DE URBANIZACION:

- La urbanización de los espacios libres públicos se diseñarán con predominio de las áreas ajardinadas a ser posible con vegetación autóctona.
- Las obras de urbanización deberán contemplarse en proyecto de urbanización que contendrá como mínimo las siguientes:

1. Interiores al sector: Infraestructuras y servicios (Saneamiento, agua, energía, alumbrado, telefonía, etc.); viales, aparcamientos; adecuación y ajardinamiento de zona verde. Estas obras tendrán el alcance precisado en las Normas Urbanísticas del Plan General para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar.

2. Exteriores al sector: Conexión y reforzamiento de las redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas y reutilización de las mismas para riego así como el Sistema Viario que resulte necesario para la funcionalidad del Sector.

I. CESIONES DOTACIONALES MINIMAS:

- Dotaciones: El estándar máximo legalmente exigido por la L.O.U.A. (30% de la superficie total del Sector debiendo destinarse como mínimo un 20% de la superficie del Sector al Sistema de Espacios Libres y el resto a equipamientos).
- Viales: Los que determine el Plan Parcial de Ordenación para dar acceso a las parcelas y los exigidos por la Revisión del Plan General para la conexión al Sistema General viario.
- Aparcamientos: los exigidos conforme a la L.O.U.A.

J. SISTEMAS DE ACTUACION:

- Compensación.

K. PROGRAMACIÓN:

Las actuaciones urbanísticas se realizarán en los siguientes plazos: Presentación del Plan Parcial en el plazo máximo de un año a contar desde la aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena. El resto de las actuaciones necesarias para la ejecución se realizará conforme a lo previsto en las estipulaciones tercera y quinta.

Tercera.- Las cesiones de terrenos para usos públicos.

1. LA PROPIEDAD de los terrenos se compromete de forma vinculante a efectuar a favor del Excmo. Ayuntamiento de Trebujena todas las cesiones de terrenos, calificados de usos públicos y descritos en la estipulación anterior, libres de cargas y gravámenes y totalmente urbanizadas.
2. LA PROPIEDAD procederá, dentro de un año desde la Aprobación Definitiva

del Plan General de Ordenación Urbanística, a presentar para su oportuna tramitación el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución Única del Sector, en su calidad de propietarios de los terrenos o en su caso, declararse la innecesariedad de la Junta de Compensación caso de que los terrenos sean de propietario único.

3. El oportuno Proyecto de Reparcelación será elaborado y remitido por LA PROPIEDAD (o en su caso Junta de Compensación) al Ayuntamiento para su aprobación antes de la finalización del segundo año de vigencia de la Revisión. En dicho Proyecto se incorporarán las cesiones de los espacios de uso público, según la concreción que de ellos se incorpore en el Plan Parcial de Ordenación o en su caso, directamente por el Plan General.
4. En el caso de que se solicite la declaración de innecesariedad de Junta de Compensación, se acompañará Proyecto de Reparcelación simple, en el que se incorporen las cesiones de los espacios de uso público.

Cuarta.- Los aprovechamientos urbanísticos del Ayuntamiento.

1. LA PROPIEDAD de los terrenos asume que corresponderá al Ayuntamiento dentro del ámbito del suelo urbanizable sectorizado del futuro Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena, a que se refiere el presente convenio, el 20% del aprovechamiento urbanístico real atribuido al mismo (un 10% en concepto de participación pública en las plusvalías y el otro 10% con destino a compensar actuaciones urbanísticas deficitarias). Este aprovechamiento urbanístico real que corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Trebujena, en cuanto Administración Urbanística Actuante, se entiende que debe ser recibido completamente urbanizado a costa de los propietarios.
2. No obstante lo anterior, dado que los usos que se prevén que la Revisión de las actuales Normas Subsidiarias no se ajustan a los destinos propios del Patrimonio Municipal del Suelo, el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena admite compensación económica sustitutoria del 10% del aprovechamiento urbanístico lucrativo que le corresponde en su calidad de Administración Urbanística Actuante y en concepto de participación pública en las plusvalías. A tal fin la propiedad se compromete a abonar la cantidad de CINCO MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS VEINTIOCHO EUROS (5.598.428 €) más los impuestos que por tal motivo se devenguen.
3. El pago del precio de la transmisión de los aprovechamientos urbanísticos se realizará de la siguiente forma:
 - a) En el presente acto en concepto de garantía y a cuenta del pago del precio, la cantidad de OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO EUROS CON DOS CÉNTIMOS (839.764,2 €), correspondiente al 15% del importe total, otorgándose al efecto la más eficaz carta de pago.
 - b) La cantidad de QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS EUROS CON OCHO CÉNTIMOS (559.842,8 €), correspondiente al 10% del importe total, al mes siguiente de la notificación del acuerdo de aprobación provisional del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

c) El resto del precio, es decir, la cantidad de CUATRO MILLONES CIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS VEINTIÚN EUROS (4.198.821 €) al mes siguiente de la notificación del acuerdo de aprobación definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística. Esta cantidad se verá incrementada por los impuestos que por tal motivo se devenguen.

Sólo el pago de la cantidad íntegra del precio habilitará para entender la transmisión de aprovechamientos urbanísticos efectuada.

Se entenderá resuelto el compromiso de venta caso de no realizarse el pago de la cantidad expresada en el apartado b) y/o c), quedando el Ayuntamiento facultado para disponer libremente de los aprovechamientos que le corresponden en el ámbito del nuevo Sector y sin nada que reclamar los propietarios, al quedar la cantidad inicial entregada a que se refiere el apartado a), en poder del Ayuntamiento, como compensación por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de ésta.

4. Respecto al 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Excmo. Ayuntamiento de Trebujena con destino a compensar actuaciones urbanísticas deficitarias, se establece un derecho de opción de compra a favor de LA PROPIEDAD que podrá ejercitar dentro del plazo de 6 meses a contar desde el acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y cuyo precio se determinará con el mismo criterio de valoración que el fijado en el punto anterior para la adquisición del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Trebujena en concepto de participación pública en las plusvalías. No obstante, la cantidad resultante se verá incrementada como resultado de aplicar el índice de referencia de EURIBOR + 0,50.

Quinta.- Sobre el desarrollo del sector.

1. Presentación del Plan Parcial de Ordenación en el plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística.

LA PROPIEDAD presentará el Proyecto de Urbanización en el plazo máximo de los tres meses siguientes al acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación. De igual modo, la propiedad asume el compromiso de iniciar las obras de urbanización en un plazo no superior a los seis meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización. Las de edificación deberán culminarse en el plazo máximo de 4 años desde la finalización de las obras de urbanización.

2. LA PROPIEDAD deberá redactar el Proyecto de Urbanización del sector del suelo urbanizable en el que se incluyan todos los elementos de infraestructuras que son necesarios ejecutar para que las parcelas merezcan la condición de solar.
3. LA PROPIEDAD del sector asumirá la obligación de costear y ejecutar la urbanización del mismo, que incluye, a su vez, la parte que proceda para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones aún cuando fueran exteriores al mismo.

Sexta.- Alcance de las obligaciones y compromisos.

1. En todo caso, la válida materialización de los aprovechamientos urbanísticos que se derivarán de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística, estará condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos por la

propiedad en el presente convenio. El Ayuntamiento de Trebujena podrá instar la inscripción registral de los compromisos asumidos.

2. Los compromisos y obligaciones asumidos por LA PROPIEDAD en el presente convenio, no le eximirán del efectivo cumplimiento del resto de deberes urbanísticos establecidos por la legislación como condición para la materialización de los derechos edificables que surgirán tras la Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística.

Séptima.- Subrogación.

1. Los compromisos y obligaciones de hacer asumidos por LA PROPIEDAD en el presente Convenio, serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos, por lo que de producirse la transmisión de la finca, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos se obligan 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 asumida por el presente Convenio.
2. Si LA PROPIEDAD que suscribe el presente Convenio, transmitiera a terceros todo o parte del suelo de la finca del mismo, salvo que la transmisión se realice a favor de una sociedad participada por ZANONA S.A., en la que ZANONA S.A. tenga la mayoría del capital (en cuyo caso no será de aplicación esta estipulación), se considerarán en cuanto a los pagos asumidos todos los plazos vencidos, y se practicará la oportuna liquidación y pago al Excmo. Ayuntamiento de Trebujena de los plazos pendientes de vencimiento.

Octava.- Eficacia.

El Sr. Alcalde, en la representación con que interviene se obliga a elevar el presente convenio, previos los trámites reglamentarios oportunos, para la aprobación por parte del Pleno Municipal en un plazo no superior a cuatro meses, 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 de Trebujena.

En el caso hipotético que los órganos competentes de la Junta de Andalucía para la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística rechazaran las determinaciones urbanísticas esenciales relativas a la clasificación y uso previstos en este convenio para los terrenos de la Propiedad se entenderá el mismo resuelto, procediendo la devolución del 90% de las contraprestaciones adelantadas y entregadas por la Propiedad, en idéntica forma y contenido que se señala en el apartado siguiente.

En el caso que en el término de tres años desde la firma del presente Convenio Urbanístico, no se hubiese procedido a la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística por el órgano competente para ello, los Propiedad podrá instar mediante carta dirigida al Excmo. Sr. Alcalde de Trebujena, la rescisión del presente Convenio Urbanístico, procediendo la devolución por parte del Ayuntamiento del 90% de las contraprestaciones adelantadas y entregadas por la Propiedad, sin reclamación de intereses y quedando el 10% restante en poder definitivo del Ayuntamiento en concepto de contraprestación de gastos de estudios técnicos ocasionados por la propuesta formulada por la propiedad.

Si se insta la rescisión, el Ayuntamiento quedará libre para alterar, si lo estima oportuno, el documento del Plan General de Ordenación Urbanística en lo que respecta a las determinaciones correspondientes a los terrenos objeto del presente convenio, proponiendo, en su caso, su clasificación como suelo no urbanizable o cambiando las determinaciones urbanísticas específicas para el supuesto de su clasificación como suelo urbanizable sectorizado, y en cualquier caso, de optar por mantener la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, quedando libre para disponer de los aprovechamientos urbanísticos, que como Administración Urbanística le correspondan, en la mejor forma que considere conveniente.

Novena.- Vencimiento del plazo para ejercitar el derecho de opción de compra.

La entidad mercantil "Zanona S.A." (a los efectos del presente convenio LA PROPIEDAD) se compromete a ejercitar el derecho de opción de compra que tiene sobre las fincas objeto del presente convenio y proceder a inscribirlas en el Registro de la Propiedad a su nombre antes de que tenga lugar la Aprobación Definitiva del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Trebujena.

Para ello, el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena, comunicará el acuerdo de Aprobación Provisional, debiendo ejercitar dicha opción en el plazo de dos meses desde la recepción de aquella comunicación.

En el caso de que la entidad mercantil "Zanona S.A." no ejercitara el derecho de opción de compra e inscripción en el Registro de la Propiedad en el plazo anteriormente reseñado, el Excmo. Ayuntamiento de Trebujena podrá rescindir el presente convenio, quedando libre para alterar, si lo estima oportuno, el documento del Plan General de Ordenación Urbanística en lo que respecta a las determinaciones correspondientes a los terrenos objeto del presente convenio, proponiendo, en su caso, su clasificación como suelo no urbanizable o cambiando las determinaciones urbanísticas específicas para el supuesto de su clasificación como suelo urbanizable sectorizado, y en cualquier caso, de optar por mantener la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, quedando libre para disponer de los aprovechamientos urbanísticos, que como Administración Urbanística le correspondan, en la mejor forma que considere conveniente.

A estos efectos de rescisión del convenio por los motivos reseñados en el párrafo anterior, el Ayuntamiento procederá a la devolución del 90% de las contraprestaciones adelantadas y entregadas por la Propiedad, sin reclamación de intereses y quedando el 10% restante en poder definitivo del Ayuntamiento en concepto de contraprestación de gastos de estudios técnicos ocasionados por la propuesta formulada por la propiedad.

Décima.- Jurisdicción.

Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio 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, ambas partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento, por duplicado y a un sólo efecto, en el lugar y fecha al comienzo indicado.

Fdo.: D. Manuel Cárdenas Moreno
González
Alcalde del Ayuntamiento de Trebujena

Fdo.: D. Enrique J. Clavijo
Secretario del Ayuntamiento
de Trebujena

Fdo.: D. Bernard Devos
("ZANONA S.A.")