



## Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.  
C.I.F. P-4109400-D  
41806 UMBRETE (Sevilla)  
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.  
Fax: 95 571.57.21.  
e-mail: [umbrete@dipusevilla.es](mailto:umbrete@dipusevilla.es)

Ref.: S/ mdm / ord-1

### CONVENIO URBANÍSTICO PARA LA SUSTITUCIÓN POR CANTIDAD EN METÁLICO Y VALORACIÓN DE LA CESIÓN OBLIGATORIA DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A ESTE AYUNTAMIENTO EN EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR 8 (PP-SR-8)

En Umbrete, a 26 de julio de 2.004

#### COMPARECEN

De una parte, **D. JOAQUIN FERNANDEZ GARRO, ALCALDE-PRESIDENTE del ILMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE (Sevilla).**

De otra,

**D. FRANCISCO RUIZ HIDALGO**, mayor de edad, casado, vecino de Umbrete (Sevilla), con domicilio en calle Baldomero Muñoz, núm. 73, y con D.N.I. 28.689.169-G.

**D. RAFAEL SALADO PALOMARES**, mayor de edad, casado, vecino de Umbrete (Sevilla), con domicilio en calle Dolores Hidalgo número 18 y con 75.408.246-D.

**D. RUPERTO ILLANES PRIETO**, mayor de edad, casado bajo régimen de gananciales, vecino de Umbrete (Sevilla), con domicilio en camino de los Malagüés, s/n, y con D.N.I. 28.377.013-G.

Asiste, **D. FRANCISCO J. VALENZUELA MEDINA**, **Secretario General del ILMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE**, a los efectos de dar fe de este acto.

#### INTERVIENEN

D. Joaquín Fernández Garro, en su condición de Alcalde-Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Umbrete, sujetándose su intervención a la posterior ratificación plenaria en los términos que se exponen en el presente Convenio.

D. Francisco Ruiz Hidalgo y D. Rafael Salado Palomares en nombre y representación de la Compañía Mercantil UMBRÍA SUR, S.L., C.I.F. B-91279562, de nacionalidad española, domiciliada en Umbrete, calle Baldomero Muñoz núm. 71, constituida mediante escritura pública otorgada ante el Notario de Sanlúcar la Mayor D. Manuel Santos López, el día 25 de abril de 2.003, bajo el número 891 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de la Provincia de Sevilla al Tomo 3.694, Folio 51, Hoja núm. SE-52.707. Actúan en su condición de administradores mancomunados de la citada entidad, según resulta de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada el día 24 de Junio de 2.003, ante el Notario de Sanlúcar la Mayor, D. Manuel Santos López, con el número 1.437 de su protocolo. Manifiestan los Sres. Ruiz Hidalgo y Salado Palomares, bajo su responsabilidad, la vigencia de los poderes con los que actúan.





## Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.  
C.I.F. P-4109400-D  
41806 UMBRETE (Sevilla)  
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.  
Fax: 95 571.57.21.  
e-mail: [umbrete@dipusevilla.es](mailto:umbrete@dipusevilla.es)

Ref.: S/ mdm / ord-1

D. Ruperto Illanes Prieto en su propio nombre y derecho.

Ambas partes, reconociéndose capacidad legal para suscribir el presente documento

### EXPONEN

**Primero.-** La Ley 7/2002, 17 de diciembre, “de Ordenación Urbanística de Andalucía” (en adelante LOUA), regula la figura de los “Convenios Urbanísticos”, que pueden ser suscritos bien entre Administraciones Públicas, bien entre éstas y sujetos privados, y cuya finalidad es tanto la de establecer los términos de colaboración, como la de procurar una más eficaz desarrollo de la gestión urbanística. Los Convenios, no podrán en ningún caso condicionar la función pública de la actividad urbanística, debiendo quedar salvaguardada la integridad de la potestad de planeamiento y quedando sujetos a los principios de transparencia y publicidad.

La presente Ley distingue entre convenios de gestión y convenios de planeamiento, estando catalogado el presente acuerdo dentro de los denominados convenios de gestión según se deduce de su contenido y, cuya cobertura legal la encontramos en el Art. 95 del citado texto que establece que “...*los municipios ..... podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y 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*”.

Con este amparo legal puede articularse el presente Convenio como acto que se inserta en el procedimiento a seguir para el desarrollo del Plan Parcial SR-8 de las vigentes Normas Subsidiarias.

Este convenio no tiene por finalidad ninguno de los extremos recogidos en la Regla 2ª del artículo 95.2 de la LOUA, por lo que no ha de ser sometido a información pública antes de su firma. Se dará por tanto la tramitación ordinaria prevista en el artículo 39.2 de la misma Ley.

**Segundo.-** El Plan Parcial del Sector SR-8, ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 9 de julio de 2004, previo informe favorable del Delegado Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, emitido el mismo día 9 de julio de 2004.

La aprobación definitiva de la Modificación de las Normas Subsidiarias relativa a este sector se llevó a cabo por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía en sesión de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo (CPOTU) de 4 de junio de 2.004.

El art. 152 de las Normas Subsidiarias y el Plan Parcial establecen como sistema de actuación del SR-8 el de compensación.

**Tercero.-** El artículo 138 de la LOUA determina que cuando todos los propietarios estén





## Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.  
C.I.F. P-4109400-D  
41806 UMBRETE (Sevilla)  
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.  
Fax: 95 571.57.21.  
e-mail: [umbrete@dipusevilla.es](mailto:umbrete@dipusevilla.es)

Ref.: S/ mdm / ord-1

dispuestos a asumir conjuntamente la actividad de ejecución y exista conformidad entre ellos y el municipio, el establecimiento del sistema de compensación podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico.

La aplicación del sistema mediante convenio urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida en la LOUA para el supuesto de propietario único, siempre y cuando no concurra la participación de agente urbanizador, pues en éste caso sería necesaria la constitución de Junta de Compensación.

**Cuarto.-** El citado artículo 30, de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, determina en la regla 2ª, en su apartado 2, que la cesión de aprovechamiento urbanístico correspondiente a la administración urbanística, bien en suelo o cantidad sustitutoria en metálico, según las condiciones que se establezcan en el convenio, se integrará en el patrimonio público del suelo correspondiente.

En los casos en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante el pago en cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la administración.

Con base en estas circunstancias y siendo concurrente el interés de las partes, estiman oportuno suscribir este convenio con las siguientes:

### ESTIPULACIONES

#### I.- Objeto del Convenio.

##### a) Ordenación del sistema.

La entidad UMBRÍA SUR, S.L. y D. Ruperto Illanes Prieto, asumen conjuntamente la entera actividad de ejecución del sistema, acordándose que su desarrollo se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único.

b) Sustitución por cantidad en metálico y valoración del aprovechamiento urbanístico objeto de cesión obliatoria al Ayuntamiento de Umbrete.

Se valora el 10% del aprovechamiento urbanístico de este sector objeto de cesión obligatoria a este Ayuntamiento.

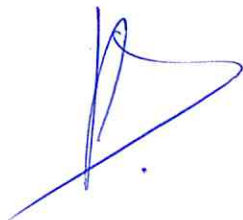
c) Fijar los parámetros urbanísticos y concretar los tipos de mobiliario urbano que seguidamente se detallan:

. Vial principal

Ancho total 15 metros

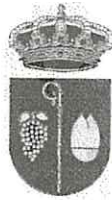
. Ancho mínimo rodado:

6.00 metros



3





## Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.  
C.I.F. P-4109400-D  
41806 UMBRETE (Sevilla)  
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.  
Fax: 95 571.57.21.  
e-mail: [umbrete@dipusevilla.es](mailto:umbrete@dipusevilla.es)

Ref.: S/ mdm / ord-1

- . Ancho mínimo acerado: 1.50 metros
- . Dimensiones mínimas aparcamiento: 4.75 metros (en batería)  
2.40 metros (en cordón)
- . Contenedores basura: Soterrados modelo Municipal.  
Cuantía según Mancomunidad.
- . Mobiliario urbano: Equipada la totalidad de la urbanización.  
Modelos a elegir por la corporación.  
Cuantía según ordenanzas.
- . Zonas Verdes: Vallado de todo su perímetro con cerramiento de ladrillo tosco "a cara vista", avitolada y cerramiento metálico de perfiles macizos y puertas de entrada y salida. Pintados al esmalte.  
Pavimentación: dura hasta el 30% y el resto ajardinada, con sistema de riego.
- . Bordillo rigolas: En intersecciones de asfalto con aparcamientos.
- . Bordillos monocapas: En delimitación de viales, acerados, aparcamientos y zonas verdes.
- . Pieza bordillo-rigola: En todo el perímetro de vial con acerado.
- . Pavimento rodado: Firme asfáltico (mínimo capa de rodadura 4 + 4 cms.) y paquete de firme adecuado al terreno.
- . Pavimento acerados: Solería de 30 x 30 cms. Hidráulica 9 tacos o similar Modelo Ayuntamiento (con colores en bordes y barbacanas para minusválidos).
- . Pavimento de aparcamiento: Solera tratada fratasada con helicóptero.
- . Iluminación: Luminarias de Vapor de Sodio de factor corregido.  
Báculos de base de fundición y fuste de tubo chapa "Modelo Ayuntamiento".  
Cuadro equipado con correctores electrónicos de rendimientos.  
Circuito de guardia y permanencia.





## Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.  
C.I.F. P-4109400-D  
41806 UMBRETE (Sevilla)  
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.  
Fax: 95 571.57.21.  
e-mail: [umbrete@dipusevilla.es](mailto:umbrete@dipusevilla.es)

Ref.: S/ mdm / ord-1

- . Señalización viaria: Completa, incluido pasos de peatones.  
Señalización homologada.
- . Rotulación de calles: Con modelo municipal, en todas las intersecciones.  
Número de gobierno en todas las viviendas y/o locales.

Los estándares urbanísticos a que se refiere el apartado anterior podrán ser modificados puntualmente para conseguir la ordenación más óptima en orden al adecuado desarrollo del proyecto, sin que ello pueda implicar en ningún caso incumplimiento de los mínimos establecidos en la legislación urbanística.

### II.- Gastos.

1.- Los gastos que origine la tramitación de este convenio serán de cuenta exclusiva de la Sociedad UMBRÍA SUR, S.L.

2.- A estos efectos se considerarán, en todo caso, gastos los siguientes: publicaciones en diarios oficiales o en prensa.

### III.- Plazos.

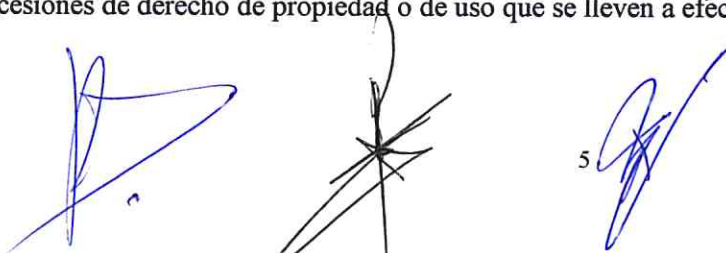
Los plazos para el desarrollo del presente Convenio serán los siguientes:

1.- Se establece un plazo máximo de un mes desde la firma del presente documento para la presentación ante el municipio de los proyectos de urbanización y de reparcelación.


2.- La entidad UMBRÍA SUR, S.L. habrá de ingresar en la Tesorería Municipal la cantidad de QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL CUARENTA Y NUEVE EUROS Y CINCUENTA Y UN CENTIMOS (542.049,51 €), valor adjudicado al 10% de aprovechamiento objeto de cesión, en el plazo de siete días hábiles tras el recibo de la comunicación de que el Ayuntamiento de Umbrete ha aprobado inicialmente el proyecto de reparcelación del P-P SR-8.

El Ayuntamiento de Umbrete concederá licencia de obras para la edificación de las viviendas que han de construirse en este sector, en el plazo de los siete días hábiles siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización correspondiente.

De conformidad con lo previsto en los artículos. 54.3 y 55.1 de la LOUA en relación con el artículo 40.1 a) y b) del Real Decreto 3288/1978 de 25 de agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, la entidad UMBRÍA SUR, S.L. se compromete expresamente a la edificación y urbanización conjuntas y simultaneas, así como a prestar fianza en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización. La entidad solicitante se compromete expresamente a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.



5





**Ayuntamiento de Umbrete.**

Plaza de la Constitución n1 10.  
C.I.F. P-4109400-D  
41806 UMBRETE (Sevilla)  
Tfnos: 95 571.53.00/30 - 95 571 58 96.  
Fax: 95 571.57.21.  
e-mail: [umbrete@dipusevilla.es](mailto:umbrete@dipusevilla.es)

Ref.: S/ mdm / ord-1

La sociedad cumplirá las determinaciones urbanísticas y de mobiliario urbano señaladas en la estipulación I, en el proceso de ejecución del Proyecto de Urbanización.

**IV.- Compensaciones.**

Como compensación económica al Ayuntamiento de Umbrete por la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico, la empresa UMBRÍA SUR, S.L., hará el pago de la cantidad sustitutoria por valor de 542.049,51 € en la forma contemplada en la estipulación III.

**Disposición adicional primera.**

El presente Convenio deberá aprobarse, inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento y se expondrá al público por un plazo de 20 días hábiles en el Boletín Oficial de la Provincia y Tablón de Edictos del Ayuntamiento, a efectos de reclamaciones o/y alegaciones.

Y en prueba de conformidad firmamos el presente por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Fdo.: Francisco Ruiz Hidalgo.

Por el Ayuntamiento  
El Alcalde.

Fdo.: Joaquín Fernández Garro.

Por la Promotora

Fdo.: Rafael Salado Palomares.

Ante mí, el Secretario

Fdo.: Francisco J. Valenzuela Medina.

Fdo.: Ruperto Illanes Prieto