



## 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/ cmm / ord-1

### CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE LA ACTUACIÓN EN UNA FINCA PROPIEDAD DE VIGUSEL S.L., NACIDA DE LA AGRUPACIÓN DE DOS PROCEDENTES DE LA LLAMADA "MÉRIDA"

En Umbrete, a 18 de Marzo de 2005

#### COMPARECEN

De una parte, D. Joaquín Fernández Garro, **ALCALDE-PRESIDENTE** del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE** (Sevilla).

De otra, D. Bernardo Contreras Ramos con NIF: 28.313.437-T, y domicilio en Sevilla, c/ Secoya, nº 2.

Asiste, D. Francisco Valenzuela Medina, Secretario del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE, a los efectos de dar fe de este acto, como prevé el artículo 2.h) del Reglamento de Funcionarios de la Administración Local con Habilitación de Carácter Nacional, aprobado por Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre.

#### INTERVIENEN

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

D<sup>a</sup> Bernardo Contreras Ramos en nombre y representación de VIGUSEL, S.L., propietaria mayoritaria de los terrenos objeto del presente convenio, según se acredita con la escritura de compraventa num. 2286 del Protocolo, autorizada en Sanlúcar la Mayor (Sevilla), el día 22 de septiembre de 2004, por el notario D. Manuel Santos López.

Ambas partes, reconociéndose mutuamente capacidad legal para suscribir el presente



VIGUSEL, S. L.  
Consejero Delegado



## Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº1 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/ cmm / ord-1

documento

### EXPONEN

**Primero.-** Con fecha 5 de mayo de 2004 fue suscrito por el Excmo. Ayuntamiento de Umbrete y los anteriores propietarios de los terrenos, D<sup>a</sup> Encarnación Trigo Salado y D. Miguel Méndez García, un Convenio Urbanístico para el desarrollo de las actuaciones urbanísticas en la finca propiedad de éstos, en el que se recogía el marco de relaciones entre ambas partes, necesario para el adecuado desarrollo urbanístico de los citados terrenos.

En el convenio, motivado por la situación de expansión urbanística de Umbrete a raíz del agotamiento de suelo en los términos municipales más próximos a la capital, así como por la ejecución de todo el suelo urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, se establecía que el Ayuntamiento de Umbrete promovería la tramitación de una Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias del municipio, tendente a clasificar como suelo urbanizable los terrenos en cuestión, y posibilitar así su desarrollo urbanístico y edificatorio.

**Segundo.-** La sociedad VIGUSEL S.L. es propietaria de los terrenos objeto del convenio existente, que constituyen una finca generada por la agrupación de dos preexistentes, pertenecientes a la finca conocida como "Mérida".

Datos de la finca:

Superficie registral: 3 hectáreas, 37 áreas, 15 centiáreas

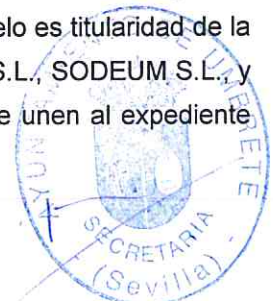
Inscripción en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor, sección de Umbrete:

Tomo 1898, Libro 66, Folio 128, Finca 3128, Inscripción 2<sup>a</sup>.

Parcela catastral de rústica núm. 28, del Polígono 2, del término municipal de Umbrete.

Superficie catastral: 3 hectáreas, 41 áreas, 20 centiáreas.

Los terrenos de la finca descrita son contiguos al Plan Parcial identificado en las vigentes Normas Subsidiarias como PP-SR-6, anteriormente denominado PP-R-5, cuyo suelo es titularidad de la Empresa Pública Municipal, Sociedad para el Desarrollo Económico de Umbrete S.L., SODEUM S.L. y al Plan Parcial SR-4, titularidad de la empresa Promotora Millán Ramírez S.L. Se unen al expediente





## 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/ cmm / ord-1

planos de situación y fotocopia del título de propiedad de la finca.

**Tercero.-** No obstante lo anterior, el ámbito de actuación no puede circunscribirse únicamente a la delimitación física real de la propiedad referida ya que, de ser así, se producirían problemas urbanísticos en los límites entre dicha propiedad y los sectores "aptos para urbanizar" adyacentes ya descritos, y que se encuentran ejecutados o en ejecución.

**Cuarto.-** Que con fecha 22 de Septiembre de 2004, la empresa promotora VIGUSEL, S.L., adquiere mediante contrato de compraventa los terrenos incluidos en la delimitación descrita, que pertenecían a D<sup>a</sup> Encarnación Trigo Salado y D. Miguel Méndez García, subrogándose en los compromisos adquiridos por éstos con el Excmo. Ayuntamiento, y que se recogen en las estipulaciones del presente convenio. Es intención de la sociedad, desarrollar en los citados terrenos un complejo de uso residencial, que aporte al municipio una oferta de viviendas *PAREADAS*, que se integre en el modelo de desarrollo urbanístico de esa zona. Así mismo, es objetivo de la propiedad la obtención de una parcela de uso terciario en el ámbito de desarrollo del sector, y en las condiciones de uso que recoge el artículo 69 de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias Municipales de Umbrete, así como cualquier otro considerado compatible por el planeamiento parcial de desarrollo que se ejecute, y que habrá de obtener la aprobación por parte del Excmo. Ayuntamiento en el ámbito de sus competencias.

**Quinto.-** No obstante estos objetivos primarios, debe tenerse en cuenta, que una de las primeras funciones de los Entes Públicos en el ejercicio de sus competencias en materia de suelo y ordenación urbana debe dirigirse, por expreso mandato constitucional del artículo 47, a promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho al acceso a la vivienda. En este sentido es necesario coordinar las políticas que impulsen un desarrollo de calidad con la obtención de recursos para desarrollar políticas de suelo y vivienda dirigidas a favorecer el acceso a la misma de los sectores más desprotegidos de la población. Por ello, la estrategia debe encaminarse, necesariamente, a captar recursos mediante el desarrollo de actuaciones singulares, que permitan atender a las necesidades de nuestros vecinos.

**Sexto.-** A este planteamiento debe añadirse la necesidad de que toda actuación urbanística redunde directamente en beneficio de la comunidad por exigencia del citado artículo 47. Desde este punto de vista, la reclasificación de unos terrenos implica que se generen unas plusvalías, que no





## Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº1 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/ cmm / ord-1

pueden ser absorbidas, exclusivamente, por el promotor de la actuación, sino que necesariamente deben percibir el conjunto de los ciudadanos mediante la mejora de los servicios y de los equipamientos públicos.

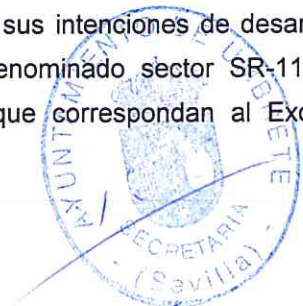
**Séptimo.-** Las cesiones que corresponde hacer a cada unidad de actuación para el desarrollo de los sistemas generales, han de quedar cuantificadas en este convenio, dado que esta actuación se anticipa al esquema de ordenación urbanística que ha de determinar el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Umbrete, actualmente en redacción.

**Octavo.-** A estos efectos, la Ley 7/2002, de 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 un 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 planeamiento según se deduce de su contenido y, cuya cobertura legal la encontramos en el art. 30.2 del citado texto que establece que *"...los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualquier personas, públicas o privadas, sean o no propietarias del suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento"*.

Con este amparo legal puede articularse el presente Convenio como acto que se inserta en el procedimiento a seguir para la Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias y su introducción, de forma paralela, en la redacción y aprobación del Nuevo Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Umbrete.

**Noveno.-** Por último, la empresa promotora, en el contexto de sus intenciones de desarrollo completo urbanístico y edificatorio de los terrenos incluidos en el denominado sector SR-11, ha manifestado su interés en la adquisición de los aprovechamientos que correspondan al Excmo.



VIGUSEL, S.L.  
Consejero Delegado



## 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/ cmm / ord-1

Ayuntamiento, tanto por la Cesión Obligatoria de aprovechamiento recogida en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), como por los terrenos que aporta el municipio en el ámbito del sector. En este sentido, la LOUA prevé en su artículo 54 sobre régimen del suelo urbanizable, que la cesión obligatoria podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes. El Excmo. Ayuntamiento manifiesta igualmente, su intención de monetarizar sus derechos en el sector, para los efectos y destinos fijados en el expositivo anterior y recogidos en la legislación vigente.

En base a estas circunstancias, siendo concurrente el interés de las partes y estimándose la posibilidad de concertar el presente Convenio, lo acuerdan con arreglo a las siguientes

### ESTIPULACIONES

#### I.- OBJETO DEL CONVENIO.

1. El Ayuntamiento de Umbrete, impulsará la Modificación Puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, actualmente con Aprobación Inicial, tendente a clasificar como suelo urbanizable la finca descrita en el exponiendo segundo, con el fin de posibilitar, entre otros objetivos, la oferta de nuevas viviendas para el municipio de Umbrete.

#### Ámbito del sector:

Será objeto de la Modificación Puntual la clasificación como suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo al régimen urbanístico del suelo recogido en la LOUA, de un ámbito de actuación que incluirá los terrenos propiedad de VIGUSEL S.L., así como la franja del camino público adyacente que separa esta propiedad con el Plan Parcial PP-SR-4, titularidad de la empresa Promotora Millán Ramírez S.L. Así mismo, la Modificación Puntual, abarcará una pequeña superficie del Plan Parcial de titularidad municipal PP-SR-6, al haberse constatado que el planeamiento de desarrollo no concuerda con el grafismo recogido en las Normas Subsidiarias de Umbrete.





## Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº1 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/ cmm / ord-1

Ambas consideraciones determinan un incremento en el ámbito de actuación de una superficie aproximada de 3.128 m<sup>2</sup>s, por lo que el nuevo suelo urbanizable sectorizado abarcará una extensión superficial de 37.248 m<sup>2</sup>s. Estas cifras podrán variar con el levantamiento topográfico pormenorizado de las superficies descritas en los párrafos anteriores.

### Determinaciones urbanísticas de edificación:

- Superficie aproximada total de la zona objeto de actuación: 37.248 m<sup>2</sup>s
- Densidad máxima de viviendas: 25 viv./ha.
- Tipología: Pareadas.
- Ocupación máxima: 70%.
- Número de plantas sobre rasante: baja + alta + planta retranqueada (<18 m<sup>2</sup>s)
- Altura máxima plantas baja + alta: 7,20 m. (según ordenanzas vigentes)
- División entre parcelas: cerramiento opaco pintado con altura mínima de 2 m.
- Parcela mínima: Superficie 200 m<sup>2</sup>s, fachada 9m., fondo 15m., con un margen de alteración del 10% en fachada y fondo.
- Aparcamiento: 1 interior por vivienda y 0,5 por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

### Determinaciones relativas a la urbanización:

Ancho mínimo rodado: 6 m.

Ancho mínimo acerado: 1,50 m.

Dimensiones mínimas de aparcamiento: 4,75 m. en batería. 2,40 m. en cordón.

Contenedores de basura: Soterrados según modelo municipal y 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 mayor del 40% y el resto ajardinada, con sistema de riego.

Bordillos 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.





## 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/ cmm / ord-1

*Pavimento rodado:* Firme asfáltico (mínimo capa de rodadura 4+4 cm.) y paquete de firme adecuado al terreno.

*Pavimento acerados:* Solería de 30x30 cm. Modelo Ayuntamiento (con colores en bordes y barbacanas para minusválidos).

*Pavimento de aparcamientos:* Solera tratada fratasada con helicóptero.

*Iluminación:* Luminarias de Vapor de Sodio de factor corregido. Báculos de fundición "Modelo Ayuntamiento". Cuadro equipado con correctores electrónicos de rendimientos. Circuitos de guardia y permanencia.

*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.

*Parcela de equipamiento:* vallado y preparado para aparcamientos.

### Determinaciones relativas al uso de la edificación:

El uso predominante de la actuación será el residencial en su tipología unifamiliar pareada. No obstante lo anterior, la Modificación Puntual contemplará la inclusión de una parcela de uso terciario, en las condiciones que recoge el articulado de las Normas Urbanísticas de las Normas Subsidiarias de Umbrete, o en los usos compatibles que regule el posterior Plan Parcial de Ordenación. Esta parcela en su totalidad formará parte de los derechos de aprovechamiento que correspondan a VIGUSEL S.L. en el pertinente Proyecto de Reparcelación, entendiéndose que el Excmo. Ayuntamiento, materializará inicialmente todo el aprovechamiento que le corresponda en el sector, en parcelas de uso residencial. Las dimensiones y condiciones urbanísticas máximas inicialmente previstas para la parcela terciaria serán:

Superficie de suelo: 1516 m<sup>2</sup>s

Superficie construible: 2500 m<sup>2</sup>c

Coefficiente de Ponderación: 0,75

La superficie de suelo prevista para dicha parcela, podrá variarse en el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, si es necesario su ajuste para el desarrollo óptimo urbanístico y edificatorio de la actuación.

VIGUSEL, S.L.  
Consejero Delegado





## 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/ cmm / ord-1

2. 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. CESIONES OBLIGATORIAS PARA SISTEMAS GENERALES

### Cuantificación y valoración

Se cuantifica el objeto de esta cesión en el 15% de la superficie bruta privada afectada por este convenio:

Superficie finca VIGUSEL S.L.: 34.120 m<sup>2</sup>s

15% = 5.118 m<sup>2</sup>s

Dado que los sistemas generales que el inmediato futuro desarrollo de Umbrete requiere y que quedarán definidos en el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, no están en este momento determinados, la superficie objeto de cesión para esa finalidad puede no resultar realmente útil. Es preferible valorar económicamente esa cesión y adscribir los fondos correspondientes a la financiación de las infraestructuras o construcciones que el nuevo PGOU establezca como tales sistemas generales, a tenor de lo establecido en el artículo 54.2 de la LOUA..

La tasación de los 5.118 m<sup>2</sup>s, que han de ser objeto de cesión, ha sido practicada por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Antonio Lucena Prieto, y su valor asciende a 461.387,70 euros (90,15€/m<sup>2</sup>s).

### Forma de pago del importe de sustitución por valor en metálico de la cesión de terrenos para los sistemas generales.

La forma y los momentos del pago del importe de la tasación reseñada en la estipulación anterior, será en los porcentajes y en las mismas fechas de referencia que seguidamente se determinan:



VIGUSEL, S.L.  
Consejero Delegado





## 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/ cmm / ord-1

**Primer pago por importe del 30% del valor de tasación:** 138.416,31 euros, que ya se hicieron efectivos tras la aprobación inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que nos ocupa.

**Segundo pago por importe del 30% del valor de tasación:** 138.416,31 euros, que se harán efectivos tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que nos ocupa, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.

**Tercer pago por importe del 40% del valor de tasación:** 184.555,08 euros, que se harán efectivos tras la aprobación definitiva del Plan Parcial relativo a los terrenos a que se refiere este convenio, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.

Siempre que se respeten todos los plazos anteriormente reseñados, no sufrirán variaciones las cantidades indicadas. De no ser así, el Ayuntamiento se reserva el derecho de revisar el precio para ajustarlo al mercado.

### III. APROVECHAMIENTOS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y POR APORTACIÓN DE TERRENOS DE PROPIEDAD MUNICIPAL.

#### Cuantificación y valoración

Según la estimación efectuada por los técnicos contratados por VIGUSEL S.L. para el desarrollo urbanístico de los terrenos, los derechos de aprovechamiento inicialmente previstos para el Excmo. Ayuntamiento, son los que siguen:

10% Cesión Obligatoria: 2.295m<sup>2</sup>s residencial

Aportación municipal de terrenos: 1.735 m<sup>2</sup>s residencial

Estos valores serán concretados en el oportuno Proyecto de Reparcelación, como instrumento de gestión para el desarrollo del Plan Parcial de Ordenación.





## 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/ cmm / ord-1

La valoración de ambos aprovechamientos, se efectúa de manera diferente, ya que la cesión obligatoria se efectúa sobre suelo ya urbanizado, según artículo 54.2.b LOUA, mientras que la aportación municipal habría de colaborar en los gastos de urbanización como cualquier otro propietario incluido en el sector.

Ambas valoraciones han sido efectuadas mediante tasación, por el Arquitecto Técnico Municipal, D. Antonio Lucena Prieto, y su valor asciende a:

10% Cesión Obligatoria: 482.753,25 € (210,35 €/m<sup>2</sup>)

Aportación municipal de terrenos: 312.820,50 € (180,30 €/m<sup>2</sup>)

El total de ambos conceptos asciende a **795.573,75 €**

Forma de pago del importe de adquisición de los derechos de aprovechamientos municipales:

La forma y los momentos del pago del importe de la tasación reseñada en la estipulación anterior, será en los porcentajes y en las mismas fechas de referencia que seguidamente se determinan.

**Primer pago por importe del 20% del valor de tasación:** 159.114,75 euros, que se harán efectivos a la firma del presente convenio, con un plazo de pago de 7 días.

**Segundo pago por importe del 50% del valor de tasación:** 397.786,87 euros, que se harán efectivos tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias que nos ocupa, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.

**Tercer pago por importe del 30% del valor de tasación:** 238.672,13 euros, que se harán efectivos tras la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del sector SR-11 a que se refiere este convenio, con un plazo de pago de siete días, desde el recibo por el promotor de la notificación de esa aprobación.

## IV. GASTOS





## 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/ cmm / ord-1

1. Los gastos que origine la tramitación de la Modificación Puntual serán de cuenta exclusiva de VIGUSEL S.L.

2. A estos efectos se considerarán, en todo caso, gastos los siguientes: redacción de la Modificación Puntual, elaboración del Estudio de Impacto Ambiental, estudios técnicos y jurídicos necesarios para el desarrollo y tramitación del procedimiento, así como las publicaciones en diarios oficiales o en prensa.

### V. PLAZOS

Una vez iniciado el procedimiento oportuno para el desarrollo urbanístico de los terrenos, mediante la presentación y aprobación inicial de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Umbrete en el sector SR-11, las demás fases procedimentales continuarán conforme a los plazos que establece la normativa urbanística y medioambiental de aplicación.

Al objeto de conseguir una tramitación sin dilaciones, ambas partes adquieren los siguientes **compromisos:**

1. VIGUSEL S.L. a cumplimentar en el menor plazo posible, según criterios técnicos razonables, cualquier requerimiento de subsanación o de nueva documentación que le realice tanto el Ayuntamiento como las Administraciones Públicas con competencia en la materia.

2. El Ayuntamiento a impulsar el procedimiento ante los organismos competentes y a adoptar los acuerdos que le correspondan en el plazo máximo de un mes desde el vencimiento del trámite procedimental que lo preceda, no siéndole exigible otra responsabilidad que la derivada de estas obligaciones.

### VI. TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Una vez aprobada definitivamente la Modificación Puntual, en el plazo máximo de dos meses deberá presentarse el correspondiente Plan Parcial de Ordenación, que será a costa del promotor, para





## 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/ cmm / ord-1

su tramitación conforme a la legislación urbanística aplicable, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 1.3 del Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, que modifica el artículo 16 de la Ley 6/1998, de 13 de septiembre.

El Plan Parcial contendrá un plazo de ejecución no superior a 2 años.

No obstante, podrá anticiparse la tramitación del Plan Parcial, a criterio del promotor, simultaneándola con la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias y a expensas de su aprobación definitiva.

### VII. COMPENSACIONES

1. Como compensación al Ayuntamiento de Umbrete por las plusvalías generadas por esta operación reclassificatoria que incluyen 34.120 m<sup>2</sup>s de VIGUSEL S.L., esta sociedad hará efectiva la cantidad de 204.720 €.

2. La misma se verificará del siguiente modo:

a) A la firma del convenio original entre el Excmo. Ayuntamiento de Umbrete y los anteriores, ya se abonaron **61.416 €**, correspondientes al 30% de la cantidad total.

b) Tras la aprobación inicial de la Modificación Puntual ya se abonaron otros **61.416 €**, correspondientes al 30% de la cantidad total.

c) El 40% restante, **81.888 €**, se hará efectivo tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, en un plazo máximo de 7 días desde la notificación al promotor.

3. Las compensaciones a que se refiere esta estipulación, se entienden sin perjuicio y además de las cesiones obligatorias que corresponden al Ayuntamiento de Umbrete en cumplimiento de la legislación urbanística aplicable, que se destinarán a los fines previstos para el Patrimonio Municipal del Suelo.

4. El incumplimiento tanto de las obligaciones establecidas en las letras a, b y c del apartado 2

VIGUSEL, S/L.  
Consejero Delegado





## 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/ cmm / ord-1

de esta estipulación, como el de las previstas en la estipulación II, suspenderá la tramitación del procedimiento de esta Modificación y de sus instrumentos de desarrollo, hasta tanto se hagan efectivas las cantidades señaladas.

### VIII. GARANTIA PARA LA ESTABILIDAD EN LA PROPIEDAD DEL TERRENO.

Para evitar la especulación urbanística y en todo caso, hacer partícipe a este Ayuntamiento de las plusvalías que puedan generarse durante los procesos de planificación, urbanización y edificación, la compensación económica establecida en la Estipulación anterior, no sufrirá alteración siempre que la empresa firmante de este convenio, sin tener cambios en la composición de sus miembros, salvo defunción, permanezca siendo titular del terreno, de la promoción urbanística, así como de las viviendas que se construyan hasta su enajenación.

Si la entidad Vigusel S.L., sufre alteración en su composición o transmite la propiedad de los terrenos o de la promoción urbanística, o de las viviendas, a una tercera persona física o jurídica, cualquiera de ellas, transmisora o receptora, abonará al Ayuntamiento nuevamente un importe igual al 100% de la compensación establecida en la Estipulación anterior. Y hasta que se haya producido ese abono, se paralizará la actuación municipal de tramitación de los expedientes derivados de este convenio. (Planeamiento, urbanización, reparcelación, licencias de obras, licencias de 1ª ocupación de viviendas).

#### Disposición Adicional Primera

1. El presente Convenio deberá aprobarse, inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento.

Este convenio se expondrá al público por un plazo de 20 días desde su aparición en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) y en el Tablón de Edictos del Ayuntamiento, a efectos de reclamaciones y/o alegaciones.





## 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/ cmm / ord-1

En caso de que no se presenten dichas reclamaciones y/o alegaciones, el acuerdo inicial, devendrá automáticamente en definitivo, debiendo publicarse en el BOP, de conformidad con lo establecido en la LOUA.

Así mismo, deberá notificarse el acuerdo de aprobación inicial y definitivo a la promotora a los efectos pertinentes.

2. En el supuesto de que este Convenio no llegara a aprobarse por el Pleno de la Corporación, el mismo quedará sin efecto, sin que las partes tengan nada que reclamarse, salvo el reintegro pertinente de las cantidades de dinero entregadas a cuenta, que serán devueltas por el Ayuntamiento a la Sociedad.

3. Si la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía, negase la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, objeto de este convenio, como se detalla en la estipulación 1, se garantiza al promotor que los terrenos a los que el mismo se refiere se incluirán como urbanizables, con las características y parámetros urbanísticos definidos en este convenio, con la salvedad que en el apartado 4 siguiente se especifica, en el Plan General de Ordenación Urbanística de Umbrete actualmente en redacción.

4. Si se produjese la negativa de la Consejería de Obras Públicas y Transportes a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual de las NNSS, objeto de este convenio, prevista en el apartado anterior, la cuantificación de las cesiones obligatorias para sistemas generales establecida en la estipulación II, quedará sin efecto, y le será de aplicación a la unidad de actuación correspondiente a este convenio, el régimen que establezca el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Umbrete.

VIGUSEL, S.L.  
Consejero Delegado





## 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/ cmm / ord-1

Y en prueba de conformidad firmamos este anexo a convenio, en el lugar y fecha inicialmente indicados.

POR EL AYUNTAMIENTO

El Alcalde Presidente

Fdo: Joaquín Fernández Garro



POR LOS PROMOTORES

VIGUSEL, S. L.  
Consejero Delegado

Fdo: D. Bernardo Contreras Ramos

Ante mí, el Secretario

Fdo.: D. Francisco Valenzuela Medina

