



## 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-2

### CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE LA UE ED-5 DE LAS NNSS DE UMBRETE Y VALORACIÓN DE LA CESIÓN OBLIGATORIA DEL APROVECHAMIENTO CORRESPONDIENTE A ESTE AYUNTAMIENTO

En Umbrete, a 30 de mayo de 2.006

#### REUNIDOS

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.

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.

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



## 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-2

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 mayor eficacia en el 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 citada 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 del citado texto que establece que “La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de 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 el desarrollo de la Unidad de Ejecución ED-5 de las vigentes Normas Subsidiarias.

**Segundo.-** Las Normas Subsidiarias y el Estudio de Detalle establecen como sistema de actuación de la Unidad de Ejecución ED-5 (UE ED-5), el de compensación.

Esta Unidad de Ejecución tiene una superficie de 3.620 m<sup>2</sup> según las Normas Subsidiarias y 3.514,30 m<sup>2</sup> según reciente medición topográfica.

**Tercero.-** Se exceptúa del requisito de constituir Junta de Compensación en una unidad de actuación por el sistema de compensación, cuando todos los terrenos de dicha unidad de actuación pertenezcan a un sólo propietario, de conformidad con el contenido del apartado tercero del art.157 del Reglamento de Gestión Urbanística, aprobado por Real Decreto 3288/78, de 25 Agosto y 129.1 párrafo 2º de la LOUA. Por tanto, el propietario de esta Unidad de Actuación esta exento de constituir Junta de Compensación, al ser única titular de todos los terrenos la entidad mercantil UMBRIA SUR, S.L.

**Cuarto.-** Los parámetros urbanísticos de edificabilidad y ocupación están determinados para esta Unidad de Ejecución por las propias Normas Subsidiarias Municipales.

**Quinto.-** 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:



## 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-2

### ESTIPULACIONES

#### I.- Objeto del Convenio.

##### a) Valoración del aprovechamiento urbanístico.

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

b) 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
. Ancho mínimo acerado:	1.50 metros
. Dimensiones mínimas aparcamiento:	4.75 metros (en batería) 2.40 metros (en cordón)
. 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.



## Ayuntamiento de Umbrete.

Plaza de la Constitución nº 10.  
C.I.F. P-4109400-D  
41806 UMBRETE (Sevilla)  
Tfños: 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-2

- . Pavimento acerados: Solería de 30 x 30 cms. Hidráulica 9 tacos o similar Modelo Ayuntamiento (con colores en bordes y barbancas 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.
- . 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.

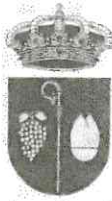
2.- A estos efectos se considerarán, en todo caso, gastos los siguientes: publicaciones en diarios oficiales o en prensa.

### III.- 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 cuarenta y dos mil ochocientos cuarenta y tres euros con veinticuatro céntimos (42.843,24 €).

La superficie real del sector asciende a 3.514,30 m<sup>2</sup>, según reciente medición topográfica, contemplada en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad que nos ocupa.

La superficie de suelo residencial privado total, asciende en esta Unidad de Ejecución a 1.423,65 m<sup>2</sup>.



## 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-2

Se ha considerado que el aprovechamiento medio del Sector otorga un valor a cada metro cuadrado de suelo, de 300,95 euros (142,23 m<sup>2</sup> x 300,95 € = 42.843,24 euros)

Por tanto la entidad UMBRÍA SUR, S.L. habrá de ingresar en la Tesorería Municipal la cantidad de cuarenta y dos mil ochocientos cuarenta y tres euros con veinticuatro céntimos (42.843,24 €), valor adjudicado al 10% de aprovechamiento objeto de cesión, que será abonado una vez tramitado el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación de la UE ED-5, en un momento anterior a la aprobación definitiva del mismo, siempre y cuando la entidad promotora tenga concedida en ese momento licencia de obras de edificación sobre las parcelas resultantes del mismo. En cualquier caso y supuesto, será requisito necesario para la retirada del proyecto de reparcelación diligenciado el previo abono de la suma antes reseñada.

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.

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

### Disposición adicional.

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.

Por el Ayuntamiento  
El Alcalde Presidente,

Fdo.: Joaquín Fernández Garro



Por la Promotora,

Fdo.: Francisco Ruiz Hidalgo Fdo.: Rafael Salado Palomares

Doy fe,  
El Secretario

Fdo.: Francisco J. Valenzuela Medina

