



c/ Asunción 69
41011 · Sevilla
tel 954 27 01 01
fax 954 45 85 41
www.perezmarinabogados.es

Asunto: NOTIFICACIÓN APROBACIÓN PROVISIONAL
PLAN PARCIAL SR-14 UMBRETE.
S/Ref.: EXP 2011/02
M/Ref.: EXP. 11.722

AL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE UMBRETE. *Plaza de la Constitución 5
41806.*

ANTONIO PÉREZ-MARÍN BENÍTEZ, Abogado, con DNI núm. 28.577.006-N y domicilio en Sevilla, calle Asunción núm. 69, bajo (41500) - mail: administracion@perezmarinabogados.com - actuando en nombre y representación de la empresa "**BARBACÓN, S,L**", con CIF B-41543745, como acreditado mediante copia de poder otorgado a mi favor, ante la Corporación comparece y, como mejor proceda en Derecho, DICE:

Primero. En relación con el plazo de información pública concedida a mi representada como consecuencia de la alegación previa realizada tras el dictado de representada Resolución del Sr. Alcalde núm. 556/2018 de 21 de septiembre de 2018 de aprobación provisional del Plan Parcial SR-14 hemos de señalar que, en principio, esta forma de proceder no respeta los principios básicos de audiencia pues no permiten al Órgano Administrativo que ha de dictar el Acto o Resolución de aprobación provisional conocer las alegaciones del interesado y sus razones o argumentos técnicos.

De la misma forma, impide a la empresa a la que sirvo intervenir, participar, proponer o modificar el documento inicialmente propuesto con plenitud. En tal sentido, entendemos que la forma de proceder no ha sido la correcta. Aún es posible, no obstante, obtener la satisfacción de nuestra representada con la deseada comunicación entre los dos únicos propietarios del Sector y la Corporación y, de esta forma, nos ponemos a disposición de ambos para evitar que la indefensión flagrante que actualmente ha padecido la empresa Barbacón, SL se mantenga y conlleve la nulidad radical de todo lo actuado.

Segundo. Desde el punto de vista técnico, debemos hacer las siguientes salvedades:

1. El documento plantea la localización de todo el uso terciario sobre el terreno actualmente propiedad de la empresa Barbacón, SL. Como quiera que a ésta empresa le corresponde aproximadamente un 22,47% de todos los usos previstos, esta forma de proceder conlleva la deslocalización de los aprovechamientos residenciales que le corresponden y esto a su vez puede

llevar a una clara e indeseable postergación de sus aprovechamientos urbanísticos.

Pudiendo esto dar lugar también a que el plan parcial o sus instrumentos de desarrollo y gestión perjudiquen de manera ilegítima los derechos patrimoniales de la empresa Barbacón, SL se entiende necesario por esta representación la apertura de negociación entre los interesados para que sean respetados debidamente los derechos patrimoniales de todos ellos.

2. Hemos advertido también, que el documento planea el trasvase del 60% del suelo a la Administración sin distinguir si se refiere a la superficie lucrativa o incluye también la no lucrativa o de cesión. En el primero de los supuestos, esta cesión excedería con mucho los estándares previstos por la LOUA y estarían proscritos por la Ley de Suelo Estatal aun cuando se hubieran planteado por Convenio entre el propietario mayoritario y el Ayuntamiento.
3. La localización unificada y en la cabecera del Plan Parcial de la totalidad de los usos terciarios puede llevar también a problemas de acceso o tráfico en todo el ámbito y la altura prevista de éstos podría conllevar también el desigual tratamiento de los aprovechamientos dedicados al mismo uso por lo que deberán establecerse las medidas correctoras y de ponderación que hagan mantener el debido equilibrio de beneficios y cargas.
4. Finalmente, el coste de urbanización previsto parece - en la situación actual del mercado inmobiliario y de las empresas urbanizadoras- excesivo, por lo que mostramos también en este caso nuestra disconformidad con el presupuesto estimado de 5.000.000. de euros que ha de reducirse sustancialmente sin perjuicio de lo que, en el momento de la liquidación definitiva de la Unidad pueda resultar.

Siendo el presente Plan Parcial una iniciativa adoptada por uno de los propietarios sin conocimiento ni acuerdo con el resto, a dicho promotor corresponderá la constitución de las garantías suficientes que acrediten su solvencia económica y técnica, así como la indemnidad tanto del interés público como de los derechos patrimoniales de nuestra representada. Todo ello sin perjuicio, evidentemente de los mecanismos contributivos que -en el seno de la futura Junta de Compensación- se puedan establecer entre las partes.

Por todo ello,

SOLICITO A V.I. tenga por presentado este escrito, con las manifestaciones que contienen, resolviendo de conformidad con lo expuesto tenga por formuladas las Alegaciones al trámite de audiencia concedido a la empresa BARBACÓN, SL en relación con el Sector SR-14 de esta localidad, resolviendo conforme a lo que se ha interesado. Es de Justicia que pido, en Sevilla para Umbrete a 8 de noviembre de 2018

