

CONVENIO URBANÍSTICO

En Sanlúcar de Barrameda, a 9 de JULIO de 2022.

REUNIDOS

De una parte:

Dña. LUCÍA RODRÍGUEZ GARCÍA, en calidad de Delegada de Urbanismo y Presidenta de la Gerencia Municipal del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, con domicilio a estos efectos en C/ Baños, 8, CP. (11540)

D. VÍCTOR BARBERO DIÉGUEZ, Oficial Mayor del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda.

De otra parte:

D. ANTONIO JESÚS MARTAGÓN BARRERO, mayor de edad, con N.I.F.: [REDACTED] vecino de Los Palacios y Villafranca (Sevilla), con domicilio a efectos del presente contrato en Plaza de Andalucía, nº 7, Planta 3ª, Módulo 7, C.P.41720.

INTERVIENEN

Dña. LUCÍA RODRÍGUEZ GARCÍA, en nombre y representación de la Gerencia Municipal de Urbanismo, en virtud de lo previsto en el Art. 22.1.a) de sus Estatutos.

D. VÍCTOR BARBERO DIÉGUEZ, en calidad de Oficial Mayor del Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda y fedatario de la Gerencia Municipal de Urbanismo, P.D. de la Secretaría General (Resolución de la Presidencia N.º 1044/2017 de 27 de septiembre, a los solos efectos de dar fe pública administrativa conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.i) del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de la Administración Local con habilitación de carácter nacional.

D. ANTONIO JESÚS MARTAGÓN BARRERO, actuando en nombre y representación de la mercantil SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., con CIF B-41372921, domiciliada en Los Palacios y Vfca., Plaza de Andalucía, nº 7, planta 3ª, módulo 7, habiendo sido designado representante persona física como consejero delegado solidario de Santa Lucía Promotora y Constructora, S.L., según escritura otorgada el día 19 de noviembre de 2012, ante el notario de Los Palacios y Vfca. D. Alejandro Martino Alises, con número 867 de protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Sevilla, al tomo 2693, folio 95, vuelto, hoja SE-20917, inscripción 11ª.

Los comparecientes, en la representación con que intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal suficiente para firmar el presente documento y obligarse en la representación que ostentan por lo cual

EXPONEN

Primero.- La vigente Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística (PGOU) de Sanlúcar de Barrameda fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, siendo conocido y ratificado su Texto Refundido el



28 de mayo de 1997, publicándose el acuerdo junto a sus Normas Urbanísticas en el Boletín Oficial de la Provincia (BOP) nº 154, de 5 de julio de 1997. Igualmente se aprobó la Adaptación Parcial del vigente PGOU a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en cumplimiento de la disposición transitoria segunda de ésta y de acuerdo con lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelos urbanizados en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Que en el planeamiento general se recoge la actuación urbanística denominada UE-CH-6, en la calle San Miguel del centro histórico de la ciudad.

Segundo.- El Programa de Actuación del PGOU preveía, como figura de planeamiento para el desarrollo de esta Unidad de Ejecución sistemática, un Estudio de Detalle, que fue aprobado definitivamente con fecha 8 de abril de 1999 y publicado en el B.O.P. de fecha 22 de mayo de 1999.

Igualmente recoge el PGOU que el sistema previsto para su ejecución es el sistema de actuación por compensación.

Tercero.- SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L. es titular del pleno dominio las fincas registradas incluidas en la delimitación de la UE-CH-6, que a continuación se describen, en virtud de la compraventa formalizada en escritura autorizada el día siete de enero de 2021, por la notaria de Los Palacios y Villafranca, Doña Amelia Pérez-Embido Wamba, con el nº 14/2021 de su protocolo:

1 URBANA. Bodega sita en la Calle San Miguel de Sanlúcar de Barrameda, demarcada con el número 121 antiguo y sin número moderno, actualmente, según catastro, marcada con el número 8 y linda por la derecha de su entrada con casa de D^ª. Eduarda Manjón; por la izquierda, con el patio que la separa de otra bodega del señor Gutiérrez de Aürea; y por el fondo, con el Arroyo de San Juan. Tiene una superficie de **dos mil cientos cincuenta y nueve metros y noventa decímetros cuadrados (2.159,90 m²)**. Tiene a su favor una servidumbre de luces sobre la finca registral 35.591 que es predio sirviente, tal como consta de nota al margen de la inscripción 12^a de fecha 20 de marzo de 2001.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda al tomo 2.723, libro 1.716, folio 199, inscripción 33^a, **finca 5.898**.

Se corresponden con la **parcela catastral 6034203QA3763C000100**, sita en la calle San Miguel nº 8.

2 URBANA. Trozo de terreno procedente de la Huerta Grande, en el término de Sanlúcar de Barrameda, de **trescientos ochenta y ocho metros cuadrados (388 m²)** de superficie que linda: por el norte, con el arroyo, hoy calle San Miguel, por donde tiene su entrada; por el sur, con la cerca de la Huerta Grande de donde procede el trozo del que se segregó; por el este, con el resto de la finca de donde se segregó, y por el oeste, con la dicha cerca de la Huerta Grande. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar de Barrameda al tomo 1.364, libro 772, folio 149, inscripción 12^a, **finca 9.020**.

No consta registralmente su correspondencia catastral.

Cuarto.- Según reciente certificado de medición topográfica, de fecha 22 de febrero de 2021, el ámbito de la UE-CH-6 ordenada por el Estudio de Detalle aprobado, tiene una superficie real de 2.170,05 m².

Considerando el aprovechamiento medio (AM) del Área de Reparto de la UE-CH-6 (AM = 2,0975323) y la superficie real del ámbito (2.170,05 m²s), en la referida unidad de ejecución resultan las siguientes determinaciones:

PARÁMETROS URBANÍSTICOS DE LA "UE-CH-6"		
"UE-CH-6" SUNC Sanlúcar Bda.		TOPOGRÁFICO 22 Feb 2021
Figura de Planeamiento		ED. aprobado. Definitivamente 8.4.99 (BOP 22.05.99)
Sistema de Actuación		Compensación
coef. Edif. (m²/m²s neto)		2,10
nº de viviendas		37
superficie U.E. (m²s)		2.170,05
viario-D.P. (m²s)		287,90
lucrativa- R (m²s)		1.882,15
coef. (UA/m²t)		1,70
A. Tipo (A.R. 21)		2,0975323
A. OBJETIVO de la UE	(UAs)	6.290,00
Edificabilidad Objetiva	(m ² t)	3.700,00
A. SUBJETIVO	(UAs)	4.096,575
Exceso	(UAs)	1.564,425
monetización	(101,21 €/UA)	158.335,45
Cesión al Ayto. (10 % UE)		629,00

Quinto.- Que SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., como única titular del suelo delimitado por la unidad de ejecución UE-CH-6, tiene la intención de ejecutar este desarrollo urbanístico actuando, de la forma más simplificada, como propietario único de la citada UE. Para ello, está redactando el Proyecto de Reparcelación y formalizará la presentación de su iniciativa ante la GMU, de conformidad con lo previsto en el artículo 130.1 a), en relación con el art. 130.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) [artículo 102 LISTA].

El presente convenio tiene un triple objeto, con el fin de culminar la redacción del Proyecto de Reparcelación e iniciar el expediente de reparcelación:

- La monetización del exceso de aprovechamiento de la UE
- La localización de la parcela donde se materializará el Ayto. el 10 % de cesión
- Fijar un plan de etapas para el desarrollo urbanístico de la UE

Sexto.- Que SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., en aras de simplificar la gestión y el desarrollo de la UE-CH-6, tiene interés en adquirir el exceso de aprovechamiento de la UE, mediante su monetización y pago en metálico a la GMU. Así pues, mediante la reparcelación se cederá una parcela resultante independiente, donde el Ayuntamiento materializará la cesión del 10 % y el resto del aprovechamiento



El licitativo de la UE-CH-6 será adjudicado a SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L; tal como se recoge en el plano adjunto, redactado por la arquitecta D^a Alicia Martagón Barrero, donde se definen las alineaciones y superficies de la propuesta de parcelas de resultado a incorporar en el Proyecto de Reparcelación que será presentado ante la GMU, resultando la siguiente propuesta:

Propuesta de adjudicación (tras la monetización del exceso de 1.564,425 uas)				
	(uas)	(m2t)	suelo neto	nº viv.
Sta. Lucía Promotora y Constr. SL	5.661,00	3.330,00	1716,70	34
Ayto. (cesión 10%)	629,00	370,00	165,45	3
Total	6.290,00	3.700,00	1.882,15	37

Séptimo.– Según el informe técnico emitido por la Directora del Departamento de Urbanismo, de fecha 16 de julio de 2021, el exceso real del aprovechamiento de la UE es de **1.564,425 UAs.**, conforme resulta de la reciente medición topográfica, el cual fija motivadamente su valoración total en **158.335,45 euros**, a razón de una repercusión unitaria de 101,21 euros/UA [IVA no incluido].

Octavo.– Que en las relaciones Urbanísticas entre Administración y administrados, cada día se da mayor cabida a la libre disposición de las partes dentro del respeto debido a la legalidad, introduciendo cierta negociación de los intervinientes en las relaciones jurídico-administrativas.

Dicha disponibilidad encuentra su amparo legislativo en el artículo 86 de la Ley 39/2015 (LPACyAP) puedan celebrar acuerdos, pactos y convenios con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico.

Este criterio es el que impera en el ámbito urbanístico en donde la práctica diaria y la normativa, tanto de ámbito estatal como autonómico viene dando carácter de naturaleza a esta forma de planificar y de gestionar el suelo.

Como tiene establecido la Jurisprudencia, el ámbito funcional de los Convenios Urbanísticos se concreta a facilitar la gestión del planeamiento urbanístico, pero no la de articular un nuevo sistema de actuación al margen de los regulados en la legislación urbanística. Así tiende a completar las determinaciones legales, posibilitando el acuerdo de las partes afectadas, facilitando la gestión, removiendo los obstáculos que pueden aparecer en una determinada actuación urbanística. No puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas por ser el urbanismo una auténtica función social indisponible e irrenunciable.

Los Convenios Urbanísticos tienen naturaleza contractual y carácter administrativo; son obligaciones entre las partes, pero que han de responder a un fin o interés público. La heterogeneidad de las figuras convencionales que, de facto, se dan en el ámbito urbanístico determina que no exista un régimen jurídico unitario para los mismos. La propia legislación urbanística los contempla de forma expresa para facilitar la gestión urbanística.

Incluso el propio Tribunal Supremo, mediante Sentencia de fecha 15 de febrero de 1994 ha expresado que el Convenio Urbanístico es una práctica que ha de completar las determinaciones legales en la materia, posibilitando el acuerdo entre las partes,



contribuyendo a facilitar la gestión, eliminando ad initio, los puntos de fricción que una actuación urbanística puede originar. Manteniendo que el Convenio Urbanístico viene a ser un instrumento facilitador de la actuación urbanística sin que ello pueda implicar derogación de las normas de derecho positivo ni pueda tampoco condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas.

Noveno.- Por los motivos antes expuestos la Gerencia Municipal de Urbanismo de Sanlúcar de Barrameda, en aras del interés general que debe presidir la actuación administrativa y dado que existen razones que lo justifican, considera oportuno celebrar el presente convenio urbanístico de gestión.

Reconociéndose las partes capacidad legal para firmar el presente Convenio Urbanístico sobre la base de lo anteriormente expuesto y conforme a la Resolución de la Presidenta N.º 2022/589 de 16 de mayo de 2022, por a que se aprueba el presente convenio, las partes

ESTIPULAN

Primero.- A fin de que SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L., como única propietaria del suelo delimitado por la UE-CH-6 pueda materializar el exceso de aprovechamiento urbanístico que se ha hecho referencia en el Expositivo Séptimo de este Convenio (**1.564,425 UAs**), se compromete a compensar económicamente al Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda **158.335,45 euros** (CIENTO CINCUENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS) [IVA no incluido] conforme a la valoración municipal antes referida; monetización que deberá hacerse efectiva antes de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la UE-CH-6.

Segundo.- SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L. formalizará la iniciativa del sistema de actuación como propietaria única en la unidad de ejecución UE-CH-6 y se compromete a asumir los siguientes compromisos específicos y plazos de ejecución, conforme dispone el art. 130.1.a) en relación con los apartados 130.4, 130.2.B) y D) de la LOUA [artículo 102 LISTA]; teniendo interés en edificar simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización:

- Formalización de la INICIATIVA DEL SISTEMA de actuación por compensación y presentación del P. REPARCELACIÓN en la GMU, respectando la propuesta recogida referida en el expositivo IV y en el plano de propuesta de parcelas de resultado adjunto 1 MES desde la notificación de la Aprobación Definitiva del presente Convenio.
- Presentación del P. URBANIZACIÓN en la GMU 1 MES desde la Aprobación Definitiva o ratificación del P. de Reparcelación.
- Inicio de las obras de urbanización..... 2 MESES desde la Aprobación Definitiva del P. de Urbanización (siempre que se haya producido la inscripción del P. de Reparcelación en el Registro de la Propiedad).
- Plazo de ejecución de las obras de urbanización..... 18 MESES desde la inscripción en el Registro de la Propiedad del P. de Reparcelación.
- Plazo de inicio de las obras de edificación de la parcela P-1 que resulte adjudicada a SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L, en virtud del P. de Reparcelación SIMULTÁNEO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA



a la ejecución de las obras de urbanización (debiendo cumplimentar los requisitos del art. 55.1 de la LOUA) [artículo 90.4 LISTA].

Tercero.- En el caso de transmisión de la finca propiedad de SANTA LUCÍA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L. en la UE-CH-6, ésta se compromete a garantizar que el nuevo propietario se subrogue en los derechos y obligaciones que en el mismo se establecen. Igualmente se compromete a notificar fehacientemente al Excmo. Ayuntamiento de Sanlúcar de Barrameda, en el plazo de 15 días, desde la formalización en escritura pública de la transmisión.

Cuarto.- El presente Convenio tiene naturaleza administrativa y en lo no contemplado expresamente se remite a la legislación urbanística, sin perjuicio de lo que sea de aplicación de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas y de la LPAC.

Conforme al art. 41.3 de la LOUA [de aplicación por la D.T.3ª LISTA], el acuerdo de aprobación del presente Convenio Urbanístico se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente con identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

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

LA PRESIDENTA

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO

Dña. Lucía Rodríguez García

SANTA LUCÍA
PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, SL

D. Antonio Jesús Martagón Barrero

EL OFICIAL MAYOR

GERENCIA MUNICIPAL DE
URBANISMO
SECRETARIA

D. Víctor Barbero Diéguez



GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO
SECRETARIA GENERAL

CUADRO DE SUPERFICIES	
■ ■ ■ UNIDAD DE EJECUCION.....	2170,05 m ²
□ □ □ PARCELA RESULTANTE P.1.....	1716,70 m ²
□ □ □ STA. LUCIA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L.	
□ □ □ PARCELA RESULTANTE P.2.....	165,45 m ²
□ □ □ AYUNTAMIENTO (CESION)	
SUP. LUCRATIVA RESULTANTE.....	1882,15 m ²
□ □ □ PARCELA RESULTANTE P.3.....	287,90 m ²
□ □ □ AYUNTAMIENTO (CESION DOMINIO PUBLICO)	
----- ALINEACION APROBADA POR AYTO. DE SANLUCAR DE BARRAMEDA EN ESTUDIO DE DETALLE CON FECHA: NOVIEMBRE 1998	

PROPUESTA DE PARCELAS DE RESULTADO DE LA UE-CH-6. CONVENIO DE MONETIZACION DEL EXCESO DE APROVECHAMIENTO.		NO. PLANO: 00
SANLUCAR DE BARRAMEDA		CADIZ.
PROYECTISTA: ALICIA HERNANDEZ BARBERO ARQTA. COL. COGAS Nº 1719.	PLANO: <i>[Signature]</i>	ESCALA: 1/200
PROMOTOR: STA. LUCIA PROMOTORA Y CONSTRUCTORA, S.L. C.I.F. - B-41.372.921	ALINEACIONES Y SUPERFICIES	
		FECHA: AGOSTO 2021