



Ayuntamiento de Benacazón
Urbanismo

BORRADOR

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO

En Benacazón, a ____ de _____ de 2022

REUNIDOS

De una parte, D. Pedro Oropesa Vega, Alcalde del **Excmo. Ayuntamiento de Benacazón**, y en nombre y representación del mismo, con domicilio en Benacazón (Sevilla), Plaza Blas Infante, nº 1, con C.I.F.: P-4101500-I, y asistido de D. Dionisio de la Rosa Ortiz, como Secretario General del Ayuntamiento de Benacazón, que da fe del acto.

Y de otra, D. Rafael Gómez de Alba, mayor de edad, director de proyectos, con domicilio en, calle, n.º y provisto de N.I.F. n.º, en nombre y representación y en su calidad de Administrador Único de la sociedad mercantil **Algorana Project Management, S.L.**, de nacionalidad española con C.I.F. n.º B-72343858 domiciliada en Chiclana de la Frontera, calle Del Tesón, n.º 18; constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario de Cádiz Don Manuel Ignacio Cotorruelo Sánchez el 12 diciembre del 2017 al número 2008 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al tomo 2.258, Folio 20, hoja número CA-52.540 inscripción 1ª.

Las partes se reconocen mutuamente, en la calidad con la que cada una interviene, la capacidad legal suficiente para suscribir este convenio, y a tal efecto,

EXPONEN

- I. Que la entidad mercantil Algorana Project Management, S.L., es propietaria de la siguiente finca urbana que se describe a continuación:

Descripción.- Finca resultante número 9, del Proyecto de Compensación del Plan Parcial "Sector 4", en la Avenida de Sanlúcar La Mayor, Polígono Residencial Benacazón.- Parcela situada en el término municipal de Benacazón, grafiada como M9 en el plano de Parcelas Resultantes. Ocupa una superficie, tras segregación de tres mil doscientos diez metros cuadrados. Tiene forma irregular y mide treinta y un metros cincuenta y un decímetros de ancho -frente de fachada- y una media de noventa y un metros cinco decímetros de alto -fondo-. Dispone de una edificabilidad máxima de dos mil seiscientos noventa y cinco



Ayuntamiento de Benacazón
Urbanismo

metros cincuenta decímetros cuadrados y un número máximo de dieciocho viviendas de tipología familiar adosada. Linderos: al Norte con finca rústica de otra propiedad; al Sur, con calle C; al este, con calle H y al Oeste, con calle E y finca 3.- Dentro de esta finca existe la siguiente edificación: "Casa de dos plantas", con una superficie construida por cada planta de ciento veinte metros cuadrados más una cochera. En planta baja se ubica un salón, una salita, un baño, una cocina y una escalera de acceso a planta alta que se distribuye en cinco dormitorios y un baño. La cubierta del edificio es de teja árabe y sus linderos son los mismos que los de la finca donde se encuentra.

Título.- 100% del pleno dominio, por título de compraventa en virtud de Escritura pública, autorizada por el notario D. Javier Feás Costilla, en Sevilla, el día 23 de junio de 2022.

Cargas.- No constan.

Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1 , al Tomo 2018, Libro 84, Folio 59, Alta 5, finca registral 4519 de Benacazón.

Referencia catastral.- 3132012QB4333S0001ZL.

- II. Que la normativa urbanística vigente en Benacazón son las Normas Subsidiarias Municipales, aprobadas definitivamente por la CPOTU con fecha 3/06/1998, y su Adaptación Parcial conforme al Decreto 11/2008 a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía aprobada por el Ayuntamiento Pleno con fecha 28/07/2010.
- III. Que conforme al Proyecto de Compensación aprobado definitivamente el 29/07/1999 que desarrolla el Modificado del Plan Parcial del Sector IV aprobado definitivamente el 18/05/1994, la finca está identificada como la finca n.º 9, con las siguientes determinaciones:
 - a. Superficie: 3594,00 m²
 - b. Edificabilidad máxima: 2695,50 m² de techo.
 - c. Número máximo de viviendas: 19
 - d. Coeficiente de edificabilidad neto: 0,75 m²/m²
 - e. Uso característico: Residencial en vivienda unifamiliar.
 - f. Compatibilidad de usos: Conforme a lo descrito en las NNSS.
- IV. Que la mercantil Algorana Project Management, S.L., desea llevar a efecto una *actuación urbanística* en la finca descrita en el expositivo primero, llevando a cabo una *actuación de edificación* para la implantación de un restaurante, y como se establece en el art. 71 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en adelante LISTA, redactará un estudio de



Ayuntamiento de Benacazón
Urbanismo

detalle que complete la ordenación detallada correspondiente a dicha actuación urbanística.

- V. Que con la ordenación de la parcela descrita en el expositivo primero para la implantación del restaurante, es intención de la entidad mercantil Algorana Project Management, S.L., la cesión del suelo resultante de la alineación de la finca descrita, con el resto de parcelas con frente a la avenida de Sanlúcar la Mayor, pudiéndose así en estos, dar continuidad a la vía de servicio y diseñar adecuadamente los accesos desde dicha avenida.
- VI. Que de conformidad con lo establecido en la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de las Entidades Locales de Andalucía, las entidades locales pueden adquirir bienes y derechos por cualquier título, oneroso o lucrativo, de derecho público o privado, de conformidad con el ordenamiento jurídico.
- VII. Que a tenor de lo dispuesto por el Artículo 115.1.b) de la LISTA, en lo relativo a la forma de obtención del suelo destinado a sistemas generales y locales y su ejecución material, en los casos en que el suelo no se encuentre adscrito o incluido a un ámbito de actuación de transformación urbanística, se obtiene por la Administración, entre otros, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión.
- VIII. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la LISTA, las Administraciones públicas con competencias en la ordenación territorial urbanística podrán suscribir, con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad, o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios, al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística; así podrán suscribir Convenios Urbanísticos de Planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos, y del mismo modo, Convenios de Ejecución para establecer los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

De conformidad con lo dispuesto en la regla 4ª del referido artículo 9.4, el convenio que vaya a ser suscrito por la Administración, debe ser sometidos al trámite de información pública, por plazo de 20 días, previamente a su suscripción, mediante publicación de anuncio en el



Ayuntamiento de Benacazón
Urbanismo

B.O.P., de conformidad con lo dispuesto en el artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Tras su firma, atendiendo a la regla 5ª del mismo artículo 9.4, el acuerdo aprobatorio del convenio habrá de ser publicado conforme al artículo 83.2 de la LISTA, procediéndose tras ello a incluir el acuerdo aprobatorio junto con el convenio suscrito en un registro público de carácter administrativo.

- IX. Que estando interesadas ambas partes en la formalización de un *Convenio de Planeamiento*, mediante el cual se tramite la documentación adecuada a la actuación urbanística pretendida para llevar a cabo la actuación edificatoria descrita y se ceda al Ayuntamiento de Benacazón, como Administración Urbanística actuante, los terrenos resultantes de la ordenación efectuada y descritos en el expositivo V, conviene llevarlo a efecto de acuerdo con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- La entidad mercantil Algorana Project Management, S.L., con el objeto de llevar a cabo una *actuación urbanística* en el ámbito de la finca urbana descrita en el expositivo I, redactará y presentará, un *Estudio de Detalle* que fije las alineaciones, los volúmenes, las rasantes y aprovechamientos de la misma, y conforme a la *reparcelación* precisa, transmita al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos para viales de uso y dominio público resultantes de dicha actuación.

Segunda.- Conforme al art. 115.1.b) de la LISTA, los terrenos para viales de uso y dominio público resultantes de la actuación, la entidad mercantil Algorana Project Management S.L, los cederá y transmitirá al Excmo. Ayuntamiento de Benacazón, con cuantos derechos, usos y servicios le sean inherentes. La finca, objeto de cesión se transmitirá libre de cargas, servidumbres, gravámenes, limitaciones, prohibiciones, gastos o impuestos, por lo que la Cedente Algorana Project Management, S.L. se obliga a cancelar las cargas que, en su caso, gravasen la finca, objeto de cesión. Todos los gastos que ocasionara su eliminación serán de cuenta de la parte Cedente, asimismo todas las obligaciones de pagos, de cualquier naturaleza que recaigan sobre la finca objeto de cesión, hasta la fecha de cesión mediante firma del correspondiente Certificado Final de Obras, serán de cuenta de la parte Cedente, siendo a partir de dicha acta de cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Benacazón.

Tercera.- Tras la aprobación definitiva del Estudio de Detalle, la entidad mercantil Algorana Project Management, S.L. redactará y presentará, el *Proyecto*



Ayuntamiento de Benacazón
Urbanismo

de *Reparcelación* del ámbito de actuación, que conforme al art. 92.3. de la LISTA, con su acuerdo aprobatorio, transmita al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas los terrenos acordados por el presente Convenio destinados a sistema local viario, definiendo las distintas fincas resultantes de la pretendida actuación urbanística.

Cuarta.- Con la aprobación definitiva del Estudio de Detalle y del Proyecto de Reparcelación, la entidad mercantil Algorana Project Management, S.L., presentará, los proyectos necesarios para la *actuación edificatoria e implantación de la actividad* pretendida, pudiéndose simultanear las obras de urbanización necesarias con el derecho a edificar al tratarse de *obras complementarias de urbanización*, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96.5. de la de la LISTA, quedando definidas las mismas en el proyecto edificatorio y procediéndose a su ejecución sin que suponga gasto alguno al Ayuntamiento tal y como se ha manifestado anteriormente. Algorana Project Management, S.L., aportará anexo al proyecto edificatorio con las autorizaciones precisas de la Comunidad Autónoma en relación al acceso viario que se deben contemplar en estas obras complementarias de urbanización, desde la avenida de Sanlúcar la Mayor a la parcela dónde se implantará el restaurante, así como los informes sectoriales que se requieran de las distintas empresas responsables de las infraestructuras urbanas .

Quinta.- En cualquier caso, todos los gastos e impuestos que ocasionare el otorgamiento del presente convenio y así como, y en su caso, los de la pertinente escritura pública, e inscripción en el Registro de la Propiedad, serán abonados por la entidad mercantil Algorana Project Management, S.L.

Sexta.- Para asegurar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el presente Convenio se constituye una Comisión de Seguimiento formada por el Sr. Alcalde y el Sr. Arquitecto Municipal, por parte del Ayuntamiento, y por la persona que la entidad mercantil Algorana Project Management, S.L. como propietaria de los suelos, designe.

Séptima.- Las estipulaciones del presente Convenio sólo tendrán el efecto de vincular a las partes en cuanto a la iniciativa e impulso de tramitación de los pertinentes procedimientos sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán o condicionarán al Ayuntamiento en el ejercicio de sus potestades urbanísticas o administrativas.

Octava.- El presente convenio, de conformidad con lo dispuesto en el art. 49 h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, tendrá una vigencia de cuatro años. No obstante, en cualquier momento antes de la finalización del citado plazo, los firmantes del convenio podrán acordar



Ayuntamiento de Benacazón
Urbanismo

unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Y en prueba de conformidad y para fiel cumplimiento de lo acordado, se suscribe el presente Convenio a un solo efecto, en la fecha y lugar indicado en el inicio.

Ayuntamiento de Benacazón

Algorana Project Management, S.L.

D. Pedro Oropesa Vega

D. Rafael Gómez de Alba

Secretario General

D. Dionisio de la Rosa Ortiz