



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfnos. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

Expediente nº 18UE2A: 2020

Convenio Urbanístico de GESTIÓN Y PERMUTA

Procedimiento: Texto inicial de Convenio Urbanístico de Gestión

Asunto: Gestión anticipada UE-2a del S-AR1 "Cabezadas"

Documento firmado por: El Alcalde, Maria del Carmen Fernandez Pérez y Secretario Ayto Algodonales.

**TEXTO INICIAL DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PERMUTA Y GESTION Y
ANTICIPADA DE SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE COMUNICACIÓN
(VIARIO).**

PARA LA UE-2a del S-AR-1 "Cabezadas"

En Algodonales, a 27 de abril de 2021.

REUNIDOS

De una parte,

D. Ramón Ángel Acuña Racero, Alcalde presidente del Excmo. Ayuntamiento de Algodonales, con domicilio en Avenida de Andalucía, nº 2, de Algodonales 11680 de Cádiz, y **D. Fernando I. Ambrosy Jiménez**, Secretario-Interventor del Excmo. Ayuntamiento de Algodonales.

De otra parte:

Doña María del Carmen Fernández Pérez, con DNI.: 3.026F mayor de edad y actuando en nombre propio, y con domicilio en

Se adjunta fotocopia de los DNI, como **ANEXO I**

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación			



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfno. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

INTERVIENEN

De un lado **D. Ramón Ángel Acuña Racero**, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Algodonales.

Y **D. Fernando I. Ambrosy Jiménez**, en ejercicio de las funciones propias de su cargo y para dar fe de este acto.

De otro lado la propietaria de los terrenos:

- 1) **Doña María del Carmen Fernández Pérez**, con DNI.: 026F mayor de edad y actuando en nombre propio, y con domicilio en _____, como propietaria en pleno dominio de una mitad indivisa con carácter privativo por título de herencia de una finca urbana, y que es la siguiente:

Finca Registral nº 8678 clasificada como suelo urbano consolidado, **con una superficie aproximada de 89m2 y que se encuentra en c/ Cabezadas nº 40 y con Ref. Catastral nº 6147021TF8864E0001DH, y que se comunica con calle Cabezadas y trasera de UE2a.**

Se une la nota simple informativa de la finca expedidas por el Registro de la Propiedad de Olvera como **ANEXO II**, y se une ficha catastral como **ANEXO III**.

ANTECEDENTES

1. Que el planeamiento vigente del municipio de Algodonales, está representado por la figura de un Plan General de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente por el Ayuntamiento el 16/12/2003, y por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Junta de Andalucía el 23/12/2003, cuyo Texto Refundido se publicó en el BOP de Cádiz número 54 el 6 de marzo de 2004. Se encuentra adaptado parcialmente a la LOUA con fecha de aprobación definitiva de 16/03/2012 y publicado en el BOP de Cádiz número 113 de 15/06/2012.
2. Que dentro del planeamiento se diseñó un Sector denominado Cabezadas,

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones	Página	2/13
Url De Verificación		



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfno. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

delimitado por una bolsa de suelo urbanizable en el interior del casco urbano, que planteaba un verdadero hándicap para este Ayuntamiento a la hora de su desarrollo, debido principalmente a la multitud de parcelas y sobre todo a los innumerables propietarios, muchos por terceras herencias, también por la situación de la propias parcelas, anexas a patios trasero de viviendas que eran utilizadas como huertos y en muchos casos como sustento de la familia. Tras una labor municipal se consigue que se desarrolle por parte de un empresario de la zona, a través de un plan parcial, que divide el sector en dos unidades de ejecución UE-1 (25% aprox.) y UE-2 (75% aprox.), aprobado definitivamente el 27/10/2005 y publicado en el BOP de Cádiz número 273, el 25/11/2005.

3. La UE-1 se desarrolló completamente por medio del correspondiente proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y recepcionada por el Ayuntamiento, en la actualidad los solares están prácticamente ocupados por edificaciones.
4. La UE-2, en un afán del Ayuntamiento por desarrollar la zona y principalmente por poner en marcha las conexiones de viales que se planteaban en el plan parcial, localizan a un grupo de empresarios, de otras ciudades y formando una UTE y con la intervención del gobierno local, consiguen realizar compras de parcelas por más del 50% de la UE-2, lo que les facilitó la partición de la UE-2 en dos nuevas unidades UE-2a y UE-2b, desarrollándose completamente la UE-2b por medio del correspondiente proyecto de reparcelación, proyecto de urbanización y recepcionada por el Ayuntamiento. En la actualidad los solares están mayoritariamente vendidos a particulares y existe una gran actividad edificatoria.
5. El Ayuntamiento en concordancia con las inquietudes iniciales de desarrollar la zona delimitada por el S-AR-1 "Cabezadas", y principalmente por hacer realidad, en beneficio general de la población, los sistemas generales y locales de comunicación que se plantean por el PGOU en el ámbito del sector AR-1, quiere impulsar nuevamente dicha actuación, con la colaboración y disposición de los propietarios de los terrenos de la UE-2a del S-AR—1, pretendiendo, entre otros objetivos:
 - a. Obtener una comunicación y a la vez una circulación general de la población muchísimo más fluida, ordenada, cómoda y segura para

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación			



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfno. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

todos los ciudadanos, mejorando la movilidad de la población.

- b. Evitar los atascos de la tan transitada calle Cabezadas.
 - c. Conectar la vía trasera de la Iglesia Santa Ana de manera casi directa con la Fuente Alta.
 - d. Descongestionar la avenida Andalucía en su paso por el estrechón que existe entre la bifurcación con la calle Severo Ochoa y la calle Setenil de las Bodegas.
 - e. Comunicar la Urbanización Los Nogalitos con c/ Europa, etc.
6. La Legislación territorial y urbanística garantiza la dirección y el control de la actividad urbanística por las Administraciones Públicas, en este caso, el Ayuntamiento de Algodonales, de conformidad al artículo 4.2 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por R.D. Legislativo 7/20015, y 85 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y demás normativa concordante.
7. Tras varias reuniones con los propietarios de los terrenos del ámbito de la unidad de ejecución que nos ocupa, y en consonancia con los parámetros expuestos inicialmente y obtenidos de la ficha de la propia UE-2b del S-AR-1 y del valor de mercado de los solares de la zona, por mutuo acuerdo de las partes se procede a ello.
8. **Para mejorar el desarrollo de la unidad de ejecución UE-2a del S-AR-1, uno de los viales peatonales que se pretende ejecutar por este Ayuntamiento, que uniría calle Cabezadas con la trasera de la UE2A del S-AR-1.**

A la vista de los anteriores antecedentes, ambas partes

EXPONEN

PRIMERO. El objeto de este Convenio Urbanístico de Permuta y Gestión es el desarrollo urbanístico de la UE-2a del S-AR-1, "Cabezadas", con permuta de solar para futuro vial, con las siguientes referencias catastrales:

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones	Página	4/13
Url De Verificación		



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfno. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

6147006TF8864E0001BH, 6147002TF8864E0001AH, 61470K0TF8864E0001LH,
6147016TF8864E0002LJ, 61470Q5TF8864E0000ZG, 61470Q6TF8864E0000UG,
61470Q8TF8864E0000WG, 61470Q0TF8864E0001MH, 61470R0TF8864E0000HG,
61470R6TF8864E0000QG, 61470R1TF8864E0000WG y 61470R2TF8864E0000AG,

tiene una superficie total de 21.460,05 m², de los cuales 6.367,36 m² pertenecen a viales, 6.144,45 m² a espacios libres y zonas verdes y 8.948,24 m² a parcelas de uso lucrativo, según se desprende de la ficha de la propia unidad de ejecución vigente, linda por el este con parcelas y viario de la UE-2b del S-AR-1, por el sur con calles de la UE-8a y con parcelas de la UE-8b, al oeste con viales y zonas verdes de la UE-1 del S-AR-1, y por el norte con edificaciones de la calle cabezadas. Todo ello sin esperar a la reparcelación, con la finalidad de resolver los problemas de comunicación viaria, mejorando la movilidad y la seguridad de los ciudadanos; por medio de la cesión anticipada y puesta en disposición del Ayuntamiento de Algodonales de los terrenos necesarios para la ejecución de dichos viarios.

Se refleja en el plano que se acompaña como **ANEXO IV**.

SEGUNDO. Que la finca urbana consolidada ya mencionada ocupa una superficie de 89m2 según inscripción registral de la finca, siendo necesario para el posible desarrollo del nuevo viario peatonal que comunicaría c/ Cabezadas con la UE2a, y es por ello que el Ayuntamiento considera necesario obtener el 50% restante de la finca descrita anteriormente, propiedad de Doña Maria del Carmen Fernandez Pérez en mitad indivisa con carácter privativo por título de herencia, que se encuentra en el límite de la UE-2a con el suelo urbano consolidado por la calle Cabezadas y que es necesario para enlazar con el vial proyectado que delimita la UE-2a del S-AR-1 con la c/ Cabezadas y que se encuentra pendiente de desarrollo.

La propietaria mediante este convenio cede y transmite su 50% de la finca nº 8678, la cual tiene una superficie de 89m2 al Ayuntamiento de Algodonales, a cambio de solares urbanos en la UE2a junto a su propiedad de su mitad indivisa de la Huerta "Chunico" conforme al convenio 17UE2A en el porcentaje de 1x1,5 m2 de solar urbano Tras la firma de este convenio el Ayuntamiento adquiere el 100% de la finca urbana nº 8678

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones	Página	5/13
Url De Verificación		



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfnos. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

(50% mediante el convenio nº 15, y el otro 50% mediante el presente convenio)

TERCERO. Se considera necesario por esta Alcaldía hacer efectivas las previsiones fijadas en el planeamiento y concretamente en la UE-2a del S-AR-1 "Cabezadas", a través de un Convenio urbanístico de gestión por razones de interés público, fundamentadas en resolver la problemática de comunicación del municipio. Se junta plano de comunicaciones de viario como **Anexo V**.

CUARTO. A los efectos de llevar a cabo la actuación que se pretende, las partes citadas se reconocen mutua capacidad jurídica y de obrar para la firma del presente Convenio Urbanístico de Gestión, de conformidad con el artículo 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para el ámbito de gestión del suelo urbano pendiente de consolidar de la UE-2a del S-AR-1 "Cabezadas", con arreglo a las siguientes

CLÁUSULAS¹

PRIMERA. El Ayuntamiento de Algodonales se compromete, a asumir la actividad de gestión de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbanística y la normativa y figuras de planeamiento que lo desarrollan y de conformidad con lo establecido en el presente Convenio.

SEGUNDA. Doña Maria del Carmen Fernandez Pérez, cede al Ayuntamiento de Algodonales la mitad indivisa de la siguiente Finca Registral nº 8678 de Algodonales clasificada como suelo urbano consolidado enclavada entre la c/ Cabezadas y la UE-2a "Trasera Cabezadas":

¹ El texto definitivo del Convenio deberá incluir las modificaciones fruto de las alegaciones presentadas y estimadas.

Código Seguro De Verificación:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones	Página	6/13
Url De Verificación		



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfnos. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

"Finca urbana nº 8678 con ref. catastral nº 6147021TF8864E0001DH en c/ Cabezadas nº 40, con una superficie de OCHENTA Y NUEVE METROS CUADRADOS (89M2)".

Como contraprestación, el Ayuntamiento de Algodonales entregará a Doña María del Carmen Fernandez Pérez una superficie de 66,75m², que se sumarán a la superficie resultante del convenio 17UE2a, hasta hacer un total de 550m², cuando se urbanice la unidad de ejecución UE2a en el plazo estimado de 3 años, a razón de 1x1,5m². Los 66.75m² de este convenio se sumarán a la superficie de solares que le correspondan a Doña Maria del Carmen Fernandez Pérez por el desarrollo de su otra finca la Huerta Chunico conforme al convenio 17UE2a tras el proceso de urbanización de la UE2a, siendo los gastos de inscripción de esos nuevos solares permutados por cuenta de los propietarios.

TERCERA. La propiedad consiente que el Ayuntamiento tome posesión de la finca una vez aprobado definitivamente el presente Convenio.

CUARTA. El Convenio tiene carácter jurídico administrativo, y su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se registrarán por los principios de transparencia y publicidad. Por su naturaleza urbanística, el Convenio se ajusta a lo previsto en el art. 95 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

QUINTA. Una vez aprobado el presente convenio por el Pleno Municipal, se suscribirá y se publicará en el B.O.P. así como se procederá a su depósito en registro público creado para tal efecto por el Excmo. Ayuntamiento.

SEXTA. Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Concierto Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación			



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfno. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

de la jurisdicción contencioso-administrativa.

Para que así conste, y en prueba de conformidad, las partes firman el presente documento, en el lugar y fecha arriba indicado.

EL ALCALDE

LA PROPIETARIA

Fdo: Ángel Acuña Racero

Fdo: María del Carmen Fernandez Pérez

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo: Fernando I. Ambrosy Jiménez

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación			



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfnos. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

ANEXO I (FOTOCOPIA DNI PROPIETARIOS)

9/13

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones		Página	9/13
Url De Verificación			



ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ALGODONALES

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfno. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

ANEXO II (nota simple de la Finca Registral):



INFORMACIÓN REGISTRAL

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLVERA

FECHA DE EMISION: VEINTISÉIS DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL VEINTIUNO

EXPEDIDA A SOLICITUD DE D./DÑA:AXESOR BUSINESS PROCESS OUTSOURCING SL

PETICION 119819989

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGODONALES N.º: 8678 CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 1100800425416

URBANA: Casa unifamiliar ubicada en la calle Las Cabezas, número cuarenta, término de Algodonales. Se asienta sobre un solar de ochenta y nueve metros cuadrados y tiene una superficie construida de ochenta y tres metros cuadrados y un patio de seis metros cuadrados. Linda: frente, callejón perteneciente a la calle de su situación; izquierda, entrando, el número cuarenta y dos de la calle Cabezas, propiedad de Juan Corbacho Palmero; derecha, el número treinta y ocho de la misma calle, perteneciente a una comunidad de propietarios; y fondo, los números treinta y seis y cuarenta y dos de la calle Cabezas, pertenecientes a Encarnación Toro Amaya y Juan Corbacho Palmero. Referencia catastral 6147021TF8864E0001DH.

ESTADO DE COORDINACIÓN: La finca objeto de esta publicidad no está coordinada con catastro por no constar inscrita la representación gráfica georreferenciada de la misma.

TITULARIDADES

NOMBRE TITULAR N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

FERNANDEZ PEREZ, MARIA DEL CARMEN 026-F 725 137 181 1
El pleno dominio de una mitad indivisa con carácter privativo, por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA FEBLES GARCÍA LAURA MERCEDES, ALGODONALES, el día 23/04/12, bajo el número 207 de su protocolo.

FERNANDEZ PEREZ, VIRGINIA 009Q 725 137 181 1
El pleno dominio de una mitad indivisa con carácter privativo, por título de HERENCIA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA FEBLES GARCÍA LAURA MERCEDES, ALGODONALES, el día 23/04/12, bajo el número 207 de su protocolo.

CARGAS

- LIMITACIONES DEL 207 DE LA L:H:

Sujeta a la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria por el plazo de 2 años, contado a partir de la fecha de la inscripción: DIECIOCHO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL TRECE.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES

AFECCIÓN (inscripción 1.ª) durante el plazo de 5 años contados desde el día dieciocho de febrero del año dos mil trece al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES

2 AFECIONES (inscripción 1.ª) durante el plazo de 5 años contados desde el día dieciocho de febrero del año dos mil trece al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el IMPUESTO SOBRE SUCESIONES Y DONACIONES.

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

<http://www.registradores.org>

Pág. 2

La autenticidad de este documento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en <http://www.registradores.org/csv>
CSV: 9212100119819989
Huella: dab75292-3555ca74-e67144c9-b4bdf64-6dc35991-15a30dab-aa6de0b0-53c42985

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones		Página	10/13
Url De Verificación			

Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones		Página	11/13
Url De Verificación			



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfnos. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

ANEXO IV: (Plano General UE2a)



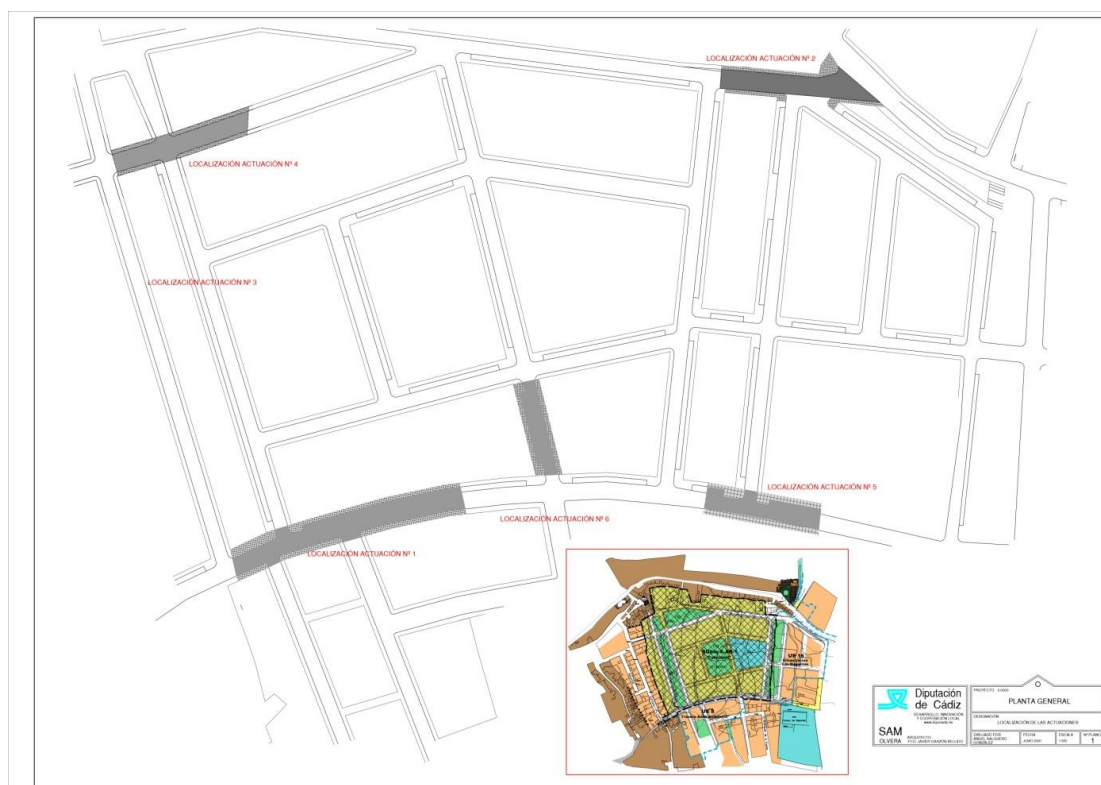
Código Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación			



**ILUSTRE AYUNTAMIENTO DE LA
VILLA DE ALGODONALES**

C.I.F.: P - 1100500 - F
Avda. de Andalucía, 2
Tlfnos. 956 - 137003 - 137262 - 137206
Fax.: 956 - 137037
11680 - ALGODONALES - (Cádiz)
www.algodonales.es

ANEXO V:
PLANO APERTURA VIARIOS



Código Seguro De Verificación:	Ta0ENfMzejL/0bBzhu7BrA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por		Firmado	27/04/2021 14:39:28
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación			