

Expediente nº 4UE2A: 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, Isabel Lucia Román Rubiales 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 6 de octubre de 2020.

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 Isabel Lucia Román Rubiales, con DNI.:

774J mayor de edad,

actuando en nombre propio, con domicilio en

Se adjunta fotocopia de los DNI, como ANEXO I

INTERVIENEN

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

o Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por Fernando Isidro Am	brosy Jimenez	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Observaciones		Página	1/13
Url De Verificación			



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 Isabel Lucia Román Rubiales**, con DNI.: 74J mayor de edad, actuando en nombre propio, con domicilio en como propietaria en pleno dominio de una parte de los terrenos afectados por el Convenio que nos ocupa, y que es el siguiente:

Finca Registral nº 8655 clasificada como suelo urbano no consolidado, con una superficie aproximada de 676m2 y que se encuentra enclavada entre dos unidades de ejecución, en los siguientes metros cuadrados: afecta a la UE2a con 58,31m2, y con el resto es decir 617,69m2 afecta a la UE8a, y que tiene la referencia catastral 61470P6TF8864E0001FH.

Se une la nota simple informativa de la finca expedidas por el Registro de la ropiedad 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, 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

ligo Seguro De Verificación	10	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Observaciones		Página	2/13
Url De Verificación			



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. 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 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.

go Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Observaciones		Página	3/13
Url De Verificación			



- 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.
 - Para el desarrollo de la unidad de ejecución UE-2a del S-AR-1, según el Planeamiento en vigor, uno de los viales que se pretende ejecutar por este Ayuntamiento, y quizás el más importantes, es el que se encuentra incluido en los Sistemas Generales de Comunicación, que uniría el centro del casco urbano a través de la calle Severo Ochoa (vial de la trasera de la Iglesia Santa Ana), con el vial F de la UE-2a del S-AR-1 ya desarrollada, coincidente con el vial C de la UE-8b ya desarrollada. Este vial en la parte que se quiere intervenir, queda dividido (aproximadamente) a lo largo su eje longitudinal por la delimitación entre la UE-2a del S-AR-1 pendientes de desarrollar y la UE-8a pendiente de desarrollar, por ello es necesario recurrir también a un convenio urbanístico de gestión con los propietarios de las parcelas afectadas por el tramo de dicho vial dentro del ámbito de la UE-8a.

A la vista de los anteriores antecedentes, ambas partes

EXPONEN

11	1	2
4/	1)

idigo Seguro De Verificación		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Observaciones		Página	4/13
Url De Verificación			



PRIMERO. El objeto de este Convenio Urbanístico de Gestión es el desarrollo urbanístico de la UE-2a del S-AR-1, "Cabezadas", con cesión anticipada de las dotaciones correspondientes a viales (parte de ellos considerados como sistemas generales de comunicación y otros como sistemas locales red viaria, formados por viario y aparcamiento), que se encuentran ubicados en el centro de la población, con las siguientes referencias catastrales:

61470O6TF8864E0001BH,

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 mencionada ocupa dos unidades de ejecución: la UE2a con 58,31m² (de vial principal) y el resto es decir 617,69m² en la UE8a, de los cuales 99,04m² es viario principal que computa en la UE8a, y es por ello que el Ayuntamiento considera necesario obtener la finca descrita anteriormente, propiedad de Dª Isabel Lucía Román Rubiales, que se encuentra en el límite de la UE-8a con el suelo urbano consolidado por la calle Severo Ochoa y con la UE2a y que es necesario para enlazar con el vial proyectado que delimita la UE-2a del S-AR-1 y la UE-8a, ambas pendientes de desarrollo.

A STATE OF THE STA

5/	1	3

digo Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Observaciones		Página	5/13
Url De Verificación			



La propietaria mediante este convenio cede todo el terreno que compone la finca nº 8655, es decir los 676m2, al Ayuntamiento, a cambio de solares urbanos en la UE2a en el mismo porcentaje de la ficha de la UE8a, permuta que se materializará en los solares resultantes del Ayuntamiento de Algodonales en la UE-2a del S-AR-1 "Cabezadas", una vez urbanizada dicha urbanización en el plazo estimado de 3 años. La cesión de la finca se materializará a la aprobación definitiva de este 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 ajunta 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. Da Isabel Lucía Román Rubiales, cede al Ayuntamiento de Algodonales la siguiente finca enclavada en la UE-8a "Trasera Avenida de

go Seguro De Verificació	n:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Observaciones		Página	6/13
Url De Verificación			

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



Andalucía":

"Finca urbana sita en c/ Severo Ochoa, nº 8655, con una superficie de SEISCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (676 m2). Linda por frente con la calle de su situación; por la derecha, con casa de la calle Pitilla, nº 14; por la izquierda y por el fondo con parcela cuya titularidad está en investigación. Está inscrita en el Registro de la Propiedad de Olvera, al Tomo 719, Libro 136, Folio 133.1 Finca nº 8655, y referencia catastral 61470p64E0001FH".La finca se encuentra enclavada de forma mayoritaria en la UE-8a "Trasera Avenida de Andalucía", del PGOU de Algodonales, y en 58,31m2 en la UE2a.

Como contraprestación, el Ayuntamiento de Algodonales entregará a Da Isabel Lucía Román Rubiales uno o varios solares urbano, hasta un total de 293 m2 de superficie urbana en la UE-2a "Cabezadas", del suelo lucrativo que corresponda al Ayuntamiento cuando se urbanice la unidad de ejecución UE2a en el plazo estimado de 3 años. Los 293m2 de superficie es el aprovechamiento de la parcela de Doña Isabel Lucia Román Rubiales en la UE8a reducido los gastos de urbanización, y que serán compensados por el Ayuntamiento en la UE2a. El solar o solares con los que compensa el Ayuntamiento a la propietaria deberán estar lo más cerca posible de la finca registral nº 8655. El Proyecto de Reparcelación, en la medida de lo posible, recogerá esta circunstancia.

Partiendo del informe técnico municipal relativo a la repercusión del coste de urbanización y del valor de las fincas de resultado, la posibilidad del pago en especie se ajustará a la conversión resultante de considerar un coste de repercusión por metro cuadrado bruto de veintiséis euros (26 €/m2), y de trescientos veinte euros por metros cuadrado neto de parcela resultante (320 €/m2), a determinar en el preceptivo Proyecto de Reparcelación.

go Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Observaciones		Página	7/13
Url De Verificación			



TERCERA. La propiedad consiente que el Ayuntamiento tome posesión de la finca una vez aprobado definitivamente el presente Convenio, y pueda disponer de ella en su integridad. En el desarrollo urbanístico de la UE-8a "Trasera Avenida de Andalucía" se tendrá en cuenta el contenido del Convenio, a los efectos del debido reparto de cargas y beneficios.

CUARTA. El Convenio tiene carácter jurídico administrativo, y su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán 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 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.

LA PROPIETARIA

Fdo: Ángel Acuña Racero

Fdo: Isabel Lucia Román Rubiales

EL SECRETARIO GENERAL

Fdo: Fernando I. Ambrosy Jiménez

digo Seguro De Verificación:		Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Observaciones		Página	8/13
Url De Verificación			



ANEXO I (FOTOCOPIA DNI PROPIETARIA)



Fecha y hora
06/10/2020 18:51:17
9/13



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 II (nota simple de la Finca Registral):



INFORMACIÓN REGISTRAL

leg	istradores DE ESPAÑA	0

NOTA SIMPLE

REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE OLVERA

FECHA DE EMISION: CINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE

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

DESCRIPCION DE LA FINCA

FINCA DE ALGODONALES Nº: 8655

CÓDIGO REGISTRAL ÚNICO: 11008000425201

URBANA: Solar en la villa de Algodonales, en su calle Severo Ochoa, hoy según catastro Avenida de Andalucia, sin número de gobierno, aunque su acceso desde via pública lo tiene realmente por la calle Severo Ochoa. Tiene una superficie se seiscientos setenta y seis metros cuadrados. Linda: al frente, calle de su situación; derecha, entrando, casa de calle Pitilias, número catorce, de don Carlos Márquez Dux-Santoy; y en parte a la derecha, fondo e izquierda, parcela cuya titularidad está en investigación. Referencia Catastral: 61470P6TF8864E0001FH

NOMBRE TITULAR

N.I.F. TOMO LIBRO FOLIO ALTA

ROMAN RUBIALES, ISABEL LUCIA 74J 719 136 133 1
El pleno dominio de la totalidad con carácter privativo, por título de COMPRAVENTA en virtud de Escritura Pública, autorizada por el/la notario/a DOÑA ISABEL COLOMINA RIBAS, RONDA, el día 22/03/12, bajo el número 561 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 1.º: SIETE DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DOCE

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES

AFECCIÓN (inscripción 1.º) durante el plazo de 5 años contados desde el día siete de mayo del año dos mil doce al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.

- AFECCIÓN. AUTOLIQUIDADA DE TRANSMISIONES

- AFECCIÓN. (Inscripción 1.º) durante el plazo de 5 años contados desde el día siete de mayo del año dos mil doce al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES Y ACTOS JURIDICOS DOCUMENTADOS.

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

AVISO: Los datos consignados en la presente nota se refieren al dia de CINCO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, (hora 16:05)

ADVERTENCIAS: A los efectos del Reglamento General de Protección de Datos 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas fisicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos (en adelante, "RGPD"), queda informado:

http://www.registradores.org

Pag 2

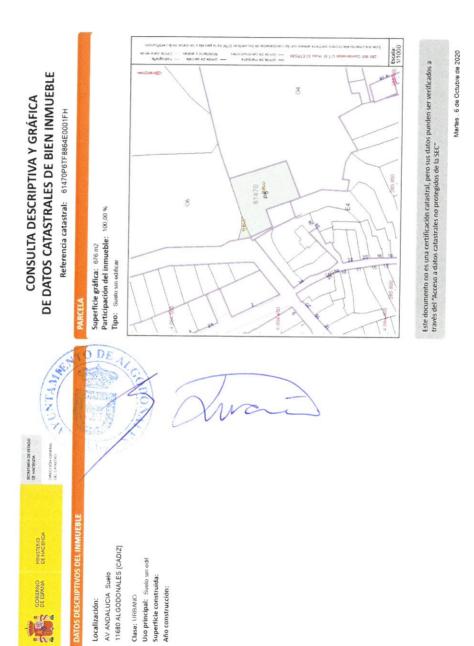
mento se puede comprobar mediante su código seguro de verificación (CSV) en http://www.registradores.org/csv

La autenticidad de este documento se puede comprobar incularies di estago alguno. CSV: 9212000116967690 Huella: 7469ff22-cc588@e-827721e1-493e287a-a815a477-d601e929-615740ce-9c9d3ce6

		Estado	Fecha y hora
igo Seguro De Verificación:	L. I. I. A. L	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Página	10/13
Observaciones		1 agina	
Url De Verificación			



ANEXO III (Certificado Catastral):



1	1	1	1	7
1	- 1	1		

Firmado	Fecha y hora 06/10/2020 18:51:17
Página	11/13
	Página



ANEXO IV: (Plano General UE2a)





igo Seguro De Verificaci	ión:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Observaciones		Página	12/13
Url De Verificación			



ANEXO V:

PLANO APERTURA VIARIOS



4	2	14	-
- 8	~	/ 1	4

go Seguro De Verificació	n:	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Fernando Isidro Ambrosy Jimenez	Firmado	06/10/2020 18:51:17
Observaciones		Página	13/13
Url De Verificación			22 2

