

DELEGACIÓN DE URBANISMO, INFRAESTRUCTURAS  
Y MEDIO AMBIENTE

---

AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA

---

CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCELENTÍSIMO  
AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, D.  
Y DÑA. Y D. Y DÑA.


---




CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN

En la Ciudad de Jerez de la Frontera, a veintinueve de julio de dos mil diecinueve

REUNIDOS

 De una parte, DOÑA \_\_\_\_\_, Excm. Sra. Alcaldesa del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en el ejercicio de su cargo.

De otra parte, D. \_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, mayores de edad, bajo el régimen de \_\_\_\_\_, con domicilio en esta Ciudad en Plaza \_\_\_\_\_, provistos de DD.NN.II números \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_

 Y D. ALFONSO RUIZ RAMOS y D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_, mayores de edad, bajo el régimen de \_\_\_\_\_, con domicilio en esta Ciudad en lasol 1-8<sup>o</sup>A, provistos de DD.NN.II números \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_

INTERVIENEN

La Sra. \_\_\_\_\_, en representación del EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, con C.I.F. P-1102000-E, en virtud del artículo 124 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, y una vez aprobado el presente convenio mediante acuerdo adoptado por Junta de Gobierno Local en sesión celebrada el día 11 de julio del 2019, al particular 16 del Orden del Día.

Y los Sres. \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, en su propio nombre y derecho.

Las partes se reconocen la capacidad legal necesaria para el otorgamiento el presente convenio, por lo que libremente

EXPONEN

I. Que D. \_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ son propietarios, por título que a continuación se expone, de la siguiente finca:


**Descripción.-** Parcela de terreno en el pago de Abiertas de Caulina, de este término.- Tiene una cabida de seis áreas y sesenta y cinco centiáreas, y linda al Norte con finca de Dor \_\_\_\_\_, al Sur, Este y Oeste, con resto de finca matriz.-

**Título.-** Escritura Publica de compraventa otorgada el día 22 de noviembre del 2018 ante D. Antonio Uribe Ortega, al numero 1597 de su Protocolo, en cuya virtud adquieren D. \_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ compran un 60% enteros con carácter \_\_\_\_\_, y D. \_\_\_\_\_ y D<sup>a</sup> \_\_\_\_\_ compran un 40% enteros con carácter \_\_\_\_\_.

**Inscripción.-** Registro de la Propiedad número 2 de los de ésta Ciudad, al Tomo 1005, Libro 29, Folio 58, Finca registral número 3408. La compraventa se encuentra en tramites de inscripción.

**Referencia Catastral.-** 0171032QA6607A0001DB

**Cargas.-** Libre de ellas.

II.  Que la finca registral anteriormente descrita, y que para su debida identificación se señala en el plano adjunto, se encuentra clasificada como Suelo Urbano No Consolidado No Incluida en Unidad de Ejecución según el PGOU 2009, ubicado en la Zona de Guadalcaçín en las proximidades de la calle Piñón, con uso global de residencial y tipología C1.-Unifamiliar Entre medianeras - Alineada a fachada.

III. El documento de Revisión Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución de 17 de abril de 2009, adoptada por el Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio (publicada en el BOJA núm. 127 de 2 de julio de 2009), establece la regulación de las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas -AUNIS- que se clasifican de dos tipos: Las Actuaciones Aisladas y las Actuaciones de Mejora Urbana previsto su desarrollo según el programa del PGOU para el primer cuatrienio.

Dentro de las actuaciones previstas como AUNI-Actuaciones Urbanizadoras No Integradas se encuentra la denominada "AUNI-V-U-56 APERTURA DE CALLES ENTRE GUADALCACÍN Y EL SECTOR PAGO DE LIMA", para la que se establece que tanto la adquisición del suelo como la ejecución de las obras se efectúe en virtud de lo previsto por el Artículo 55.2 de la LOUA.

IV. El Artículo 55.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece el régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, que es el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en



## Ayuntamiento de Jerez

ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.

**B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.**

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización incluye el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

c) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

**C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.**

V. En ejecución del referido AUNI V-U-56 la porción de 133 m<sup>2</sup> de la finca registral 3.408 que es objeto del presente convenio, esta afecta a su destino como vial de uso y dominio público.

VI. Los Sres. Señores \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ están interesados en regularizar la situación urbanística de la finca descrita al expositivo I mediante el cumplimiento de las obligaciones definidos en el Artículo 55.2 de la LOUA, cuales son:

1º.- La Segregación y Cesión gratuita a este Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera de la porción de 133 m<sup>2</sup> de la finca registral 3408 descrita en el Expositivo I, afectas a su destino como vial de uso y dominio público.

2º.- La ejecución de la urbanización del vial que se segrega y cede, de acuerdo con las determinaciones del planeamiento y en cumplimiento de la normativa

legal pertinente, redactando para ello el correspondiente proyecto técnico de ejecución del tramo del vial público.

Este documento será realizado de conformidad con las prescripciones técnicas que al efecto sean exigidas por los Servicios Técnicos del Departamento de Urbanización de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad.

Solicitar y obtener la preceptiva licencia municipal para la ejecución de dichas obras, aportando para ello el citado proyecto y abonando las tasas correspondiente conforme a la Ordenanza Fiscal de Tramitación de Licencias Urbanísticas. Así mismo deberán presentarse los avales que legalmente se le soliciten para la concesión de la licencia. La obra habrá de quedar garantizada mediante el correspondiente aval durante el periodo de garantía de UN AÑO, a contar desde la recepción de la obra.

Asunción expresa y formal de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes; Todo ello en aras de poder obtener licencia de edificación.

3º Cesión gratuita de la superficie de suelo urbanizado precisa para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo, aplicado a la diferencia sobre el preexistente, según dispone el Artículo 55.3.b de la LOUA.

Para materializar dicho aprovechamiento es necesario en este caso la cesión de un suelo soporte de 85,08 m<sup>2</sup>. Una parcela con dicha superficie no cumple las condiciones de parcela mínima según las determinaciones del PGOU según el cual la parcela mínima para la tipología edificatoria de la finca es de 120m<sup>2</sup>. Por ello resulta necesario **monetarizar** la cesión obligatoria del 10%, es decir sustituir dicha cesión por el pago de su valor equivalente en metálico, ascendente a OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (8.755,58 €) según cálculo recogido en informe técnico de valoración que forma parte del presente expediente, realizados por los Servicios Técnicos del Departamento de Gestión del Proceso Urbanístico, de conformidad con la normativa vigente.

El importe abonado por este concepto corresponde al Patrimonio Municipal del Suelo, según lo dispuesto por el Artículo 72 b) y c) de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que establece que integran los patrimonios públicos de suelo:

*b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.*



c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en esta Ley.

**VII. El Artículo 95 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía regula los Convenios urbanísticos de gestión, y a dicho respecto dispone:**

*“1. La Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de una y otros y los consorcios creados por tales Administraciones, podrán suscribir en el ámbito de sus competencias, conjunta o separadamente, convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.*

*2. Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y de acuerdo con las siguientes reglas:*

*3. El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado por la Administración tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirán en un registro público de carácter administrativo.”*

Ayuntamiento

de Jerez

VIII

La Junta de Gobierno Local en acuerdo adoptado el día 11 de julio de 2019, al particular 16 del Orden del Día de la Junta de Gobierno Local, ha aprobado el Borrador del presente Convenio, habilitando su suscripción.

Las partes están interesadas en la firma del presente convenio, y convienen llevarlo a efecto de acuerdo con las siguientes

**ESTIPULACIONES**

**Primera.-** Los Señores \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, SEGREGAN de la finca descrita en el Expositivo I, como Operación Jurídica Previa, la siguiente finca:

**1º Segregación:**

**Descripción.-** Porción de terreno de forma irregular que constituirá el frente de la parcela neta edificable resultante. Tiene una cabida de ciento treinta y tres metros cuadrados, y Linda: Al Norte, con el resto de finca de la que procede y al Sur, Este y Oeste, con los mismos linderos que la finca matriz de la que procede.

**Valor.-** La finca segregada carece de valor por cuanto que se destina a vial de uso y dominio público.

**Cargas.-** Libre de ellas.

**Georeferenciación, coordenadas UTM- ETRS 89 .-**

| Tabla de puntos |           |            |
|-----------------|-----------|------------|
| Nº punto        | Abscisa   | Ordenada   |
| 18              | 759929.84 | 4066962.85 |
| 19              | 759927.23 | 4066966.29 |
| 20              | 759931.71 | 4066969.68 |
| 10              | 759930.33 | 4066971.47 |
| 13              | 759910.88 | 4066956.47 |
| 17              | 759914.71 | 4066951.58 |

## 2º Resto:

El resto de finca matriz queda reducida a una extensión superficial de 555 m<sup>2</sup> tras la segregación efectuada, pasando a lindar por todos sus vientos con los mismos linderos de la finca matriz antes de su segregación, a excepción del lindero Sur que pasa a lindar con la finca segregada.

## Georreferenciación, coordenadas UTM- ETRS 89 .-

| Tabla de puntos |           |            |
|-----------------|-----------|------------|
| Nº punto        | Abscisa   | Ordenada   |
| 2               | 759896.63 | 4066974.35 |
| 10              | 759930.33 | 4066971.47 |
| 3               | 759896.76 | 4066974.44 |
| 4               | 759901.41 | 4066977.95 |
| 5               | 759906.23 | 4066981.81 |
| 6               | 759906.64 | 4066981.28 |
| 7               | 759917.01 | 4066989.04 |
| 8               | 759920.37 | 4066984.35 |
| 9               | 759924.52 | 4066978.97 |
| 13              | 759910.88 | 4066956.47 |
| 14              | 759902.77 | 4066966.84 |
| 15              | 759899.69 | 4066970.67 |
| 16              | 759900.85 | 4066969.27 |

Para la mejor identificación de la finca objeto de cesión y de la finca resto, se incorpora al presente documento un plano adjunto, que pasa a formar parte integrante del mismo.

**Segunda.-** Los Señores \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ CEDEN y transmiten gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, que ACEPTA y adquiere por medio de su representante, la porción de finca segregada y descrita en la Estipulación Primera anterior, afectas a su destino como vial de uso y dominio público, con cuantos derechos, usos y servicios le son inherentes.





**Tercera.-** El presente convenio se presentará ante el Registro de la Propiedad instando la inscripción registral de la segregación y cesión aquí efectuada. La porción de finca objeto de cesión, se transmite libre de cargas, servidumbres, gravámenes, limitaciones, prohibiciones, gastos o impuestos, por lo que los cedentes se obliga a cancelar las cargas que gravasen la finca en lo que afecte a las porciones 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 las fincas objeto de cesión, anteriores a esta fecha, serán de cuenta de la parte cedente, siendo a partir de la entrega de cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.

**Cuarta.-** Todos los gastos e impuestos que ocasionare la inscripción de lo acordado en el presente convenio serán abonados por las partes según ley. En caso de ser necesario el otorgamiento de escritura pública de cesión, esta se realizará en una sola escritura de cesión y aceptación, ante el Notario que designe el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, viniendo obligada la parte cedente a presentarse en la Notaría y aportar los documentos necesarios para este fin, en el día y hora que se le indique.

**Quinta.-** Los Señores \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_ asumen la ejecución del vial que se segrega y cede en condición de urbanizado, atendiendo a las determinaciones del PGOU y exigencias técnicas dadas desde el Departamento de Urbanización de esta Delegación, desde donde se ejercerán las funciones de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes.

**Sexta.-** En este acto, se acuerda el pago del importe correspondiente a la monetarización del 10% del aprovechamiento objetivo objeto de cesión en concepto de plusvalías, por un total de OCHO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y CINCO EUROS CON CINCUENTA Y OCHO CÉNTIMOS (8.755,58 €), que los Sres. Señores \_\_\_\_\_, Romero Omil, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ acuerdan abonar a este Excmo. Ayuntamiento en tres plazos de idéntico importe de 2.918,526€ cada uno. Para proceder al abono de cada plazo, se le remitirán desde esta Delegación de Urbanismo las correspondientes cartas de pago; La primera tras la suscripción del presente convenio y las siguientes, transcurrido un mes desde la remisión de la anterior. En cualquier caso, sera imprescindible haber abonado el total del importe para poder obtener licencia de primera utilización, quedando en todo caso condicionada la adquisición de los derechos urbanísticos al abono íntegro del importe de los aprovechamientos.

**Séptima.-** Los Sres. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ se obligan a solicitar licencia para la ejecución de las obras de urbanización del vial en el plazo de DOS MESES desde la fecha de suscripción del presente convenio. Transcurrido el mismo sin haberse solicitado la licencia, o denegada la concesión de la misma, el presente convenio quedará sin efectos. Una vez concedida la licencia, el plazo de vigencia del presente convenio será el que conceda la propia licencia para la ejecución de las obras de urbanización del vial. En cualquier momento



antes de la finalización del plazo previsto, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga.

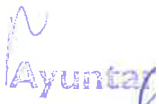
**Octava.-** En caso de incumplirse algunas de las obligaciones y compromisos asumidos por los Sres. Señores \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ en el presente convenio, este quedará sin efectos, no cumpliéndose con los derechos y obligaciones inherentes a su parcela, no adquiriendo esta por tanto la condición de solar.

**Novena.-** La modificación del contenido del presente convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

**Décima.-** En cumplimiento de las determinaciones del artículo 95.3 de la LOUA, los suscribientes acuerdan publicar el acuerdo de aprobación del convenio una vez suscrito, según las exigencias legales establecidas.

Y en prueba de conformidad, firman las partes el presente documento por triplicado ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y en fecha indicados en el encabezamiento.

LA ALCALDESA

  
Ayuntam

María del Carmen

  
Sánchez Díaz

Sánchez Díaz

Alfonso María Ruiz Conejo

Maria Luisa Conejo Castro

Delia Romero Omil

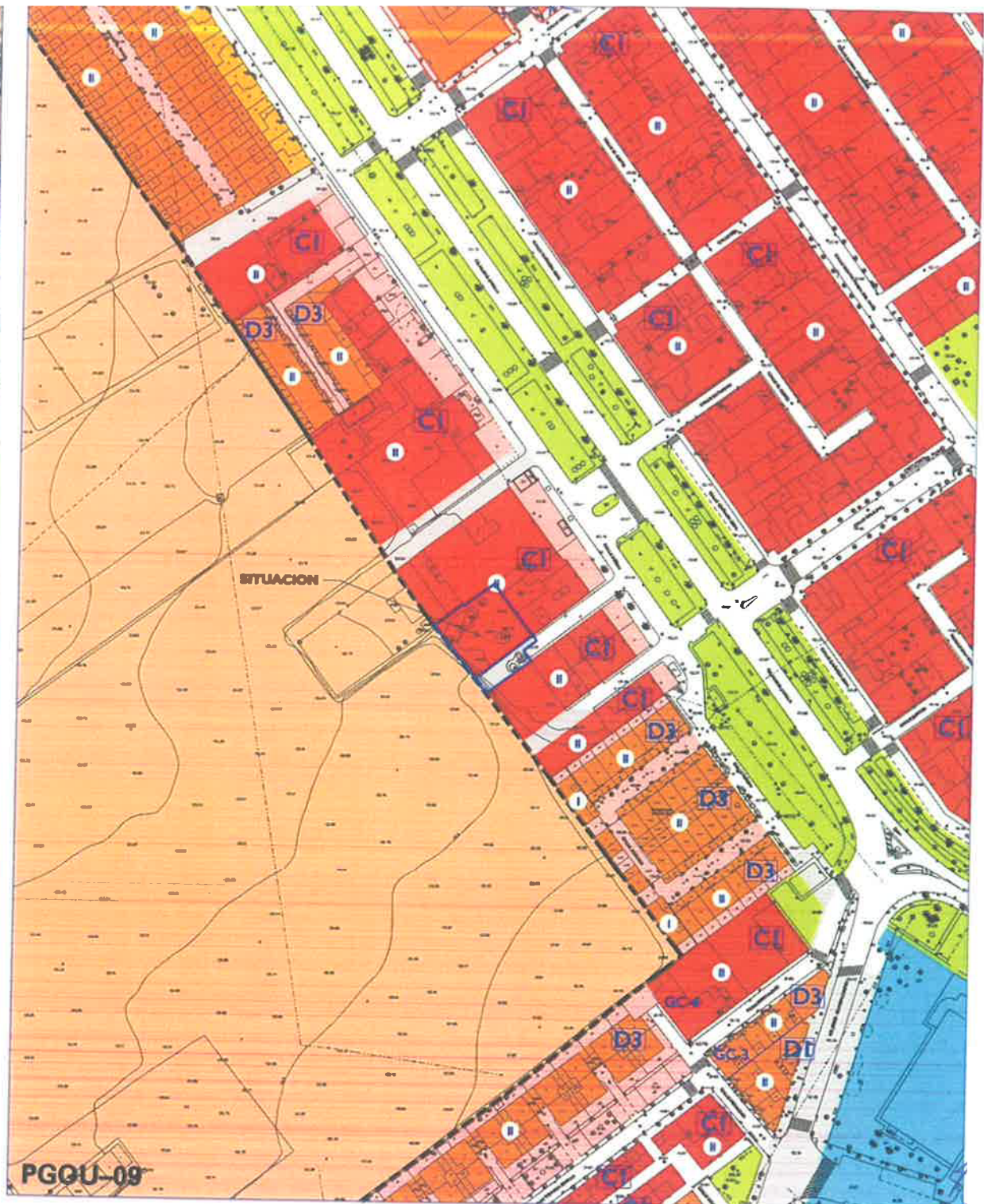
Alfonso Ruiz Ramos



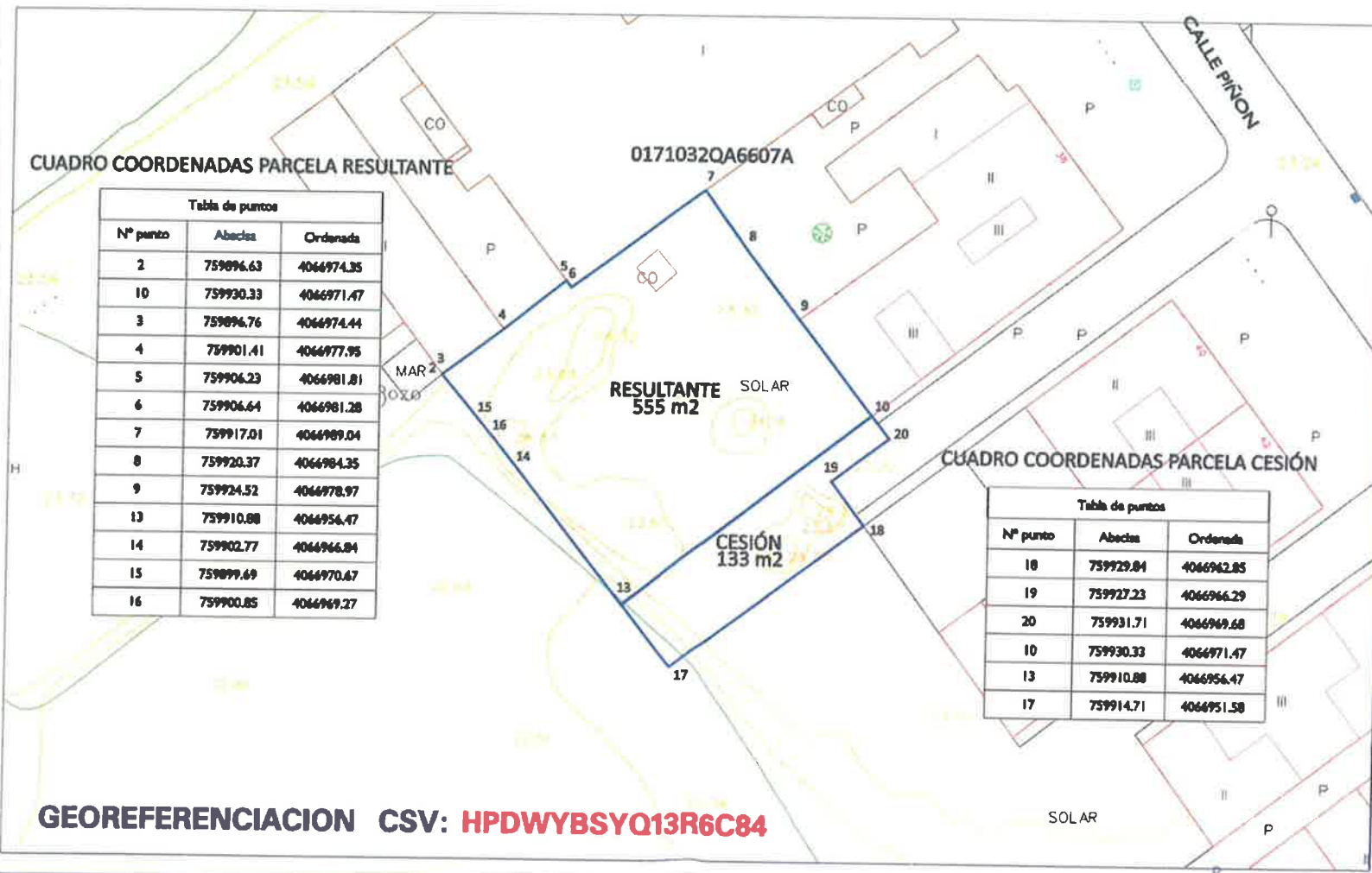




ORTOFOTO



PGOU-09



**Ayuntamiento de Jerez**  
Urbanismo

**AREA DE GESTION URBANISTICA**

CUMPLIMIENTO OBLIGACIONES URBANISTICAS PARCELA SITA EN C/ PIÑON  
GUADALCACIN. -EN VIRTUD ART. 55.2 LOUA  
FINCA CATASTRAL 0171032QA6607A0001DB

|          |                  |                   |
|----------|------------------|-------------------|
| <b>1</b> | <b>SITUACION</b> |                   |
|          | ESCALA : 1:2000  | FECHA: JULIO 2019 |