

## **PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE ORDENADO – S.U.O. 12.01- “ENTREVIAS» DEL VIGENTE P.G.O.U. DEL MUNICIPIO DE PUERTO REAL.**

En la ciudad de Puerto Real, a ...de ... de 2022

### **INTERVIENEN**

Por un lado, interviene el Ayuntamiento de Puerto Real en virtud de las competencias que, en materia de urbanismo, así tiene atribuidas por el artículo 2.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), así como por el artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y que, actuando en nombre y representación del mismo en este acto, interviene en su calidad de Alcadesa- Presidenta del Ayuntamiento de Puerto Real (Cádiz), Dña. ELENA AMAYA LEÓN, con DNI. Núm. 34.004.811-R; quien en razón de su condición no precisa de mayores acreditaciones. Su representación y facultades le devienen por su cargo, estando facultada para la firma del presente Convenio por acuerdo plenario de fecha..... y asistida de la Secretaria General Accidental de la Corporación, Yazmín Pérez Pedrianes que, da fe del acto.

Por otro lado, interviene la empresa municipal: Empresa Pública de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (en adelante, EPSUVI, S.A.) con domicilio en Puerto Real, en C/ Ancha, 54, con CIF.- A-11262144 que, de conformidad con sus correspondientes Estatutos y, de acuerdo con el artículo 2ª, letra f) de los mismos, entre los fines de ésta, se encuentran: *“Investigación, información, asesoramiento y colaboración en estudios y actividades técnicas relacionadas con el urbanismo y la vivienda.”* Y así por ello, actuando en nombre y representación de dicha empresa, interviene D. MIGUEL ÁNGEL LÓPEZ GARCÍA, con DNI. Núm. 31.227.172-A, Gerente de la misma, por nombramiento y apoderado exclusivamente por el Consejo de Administración de ésta, celebrado el día 26 de junio de 2017.

Y finalmente también interviene por otro lado, D. ANTONIO BOHÓRQUEZ TENORIO, con DNI. núm. 31.176.610-H, como Presidente de la Asociación Deportiva "PUERTO REAL CLUB DE FUTBOL", domiciliada en Puerto Real, en C/ Rosario s/n, y provista de C.I.F. G-11285178 que, se rige por sus Estatutos aprobados de conformidad con lo dispuesto en el apartado 7º del Real Decreto 972/1981, por la Comisión de Deportes, en su reunión de 1 de marzo de 1982. Todo ello dada la condición de copropietaria de dicha Asociación, junto con la EPSUVI, S.A., de la finca urbana que, en el cuerpo del presente Convenio se detallará y que, se localiza en suelo incluido en el Sector S.U.O. «Entrevías» del Plan General de Ordenación Urbanística de Puerto Real (en adelante PGOU).

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

## **EXPONEN**

### **I. ÁMBITO ESPACIAL DE ACTUACIÓN.**

Se localiza en el suelo incluido en el Sector S.U.O. "Entrevías" del vigente PGOU de este municipio, donde se ubica la siguiente finca urbana que, a continuación se describe:

#### **1) Sector Urbanizable Ordenado SU 12.01-Entrevías**

URBANA. Parcela "CO" del Sector de Suelo Urbanizable Ordenado "ENTREVIAS" de la ordenación detallada de la innovación del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Puerto Real, de forma triangular, con una superficie de cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y tres metros y cuarenta y nueve decímetros cuadrados. Linda: al norte con la vía ferrocarril Madrid-Cádiz,; al Este con viario interior uno VP-1 del sector en línea de cuatrocientos once metros de longitud; al Sur con el viario interior uno VP-1 en línea de trescientos noventa y ocho metros y treinta y seis centímetros de longitud; al Oeste con la zona protección vía ferrocarril Aletas-Universidad en lindero circular del trescientos veintinueve metros de longitud y radio aproximado de doscientos setenta metros y parte trasera del C.P. Reggio en línea de ciento dieciocho metros y ochenta y cinco centímetros de longitud. Consta de una línea límite de edificación al veinte metros del arista exterior más próxima de la plataforma, por afección legal de ferrocarril en el frente de la línea de ferrocarril Aletas-Universidad y frente a su lindero con la vía de ferrocarril Madrid-Cádiz.

USO: Terciario comercial.

EDIFICABILIDAD: cincuenta mil metros cuadrados techo-equivalente a 65.000 unidades de aprovechamiento.

Título.- EMPRESA PÚBLICA DE SUELO Y VIVIENDA DE PUERTO REAL S.A. – por título de compensación urbanística de fecha 28 de abril de 2009.

Inscripción.- En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, libro 663, tomo 1664, folio 146, finca 28736.

Referencia Catastral.- 11028A00100138001LT (Parcela Urbana) y 110028A001001380000KR (Parcela Rústica)

#### **2) Parcela D Sector Urbanizable Ordenado SU 12.01-Entrevías**

URBANA. Parcela “D” del Sector de Suelo Urbanizables Ordenado “ENTREVÍAS”, de la Ordenación Detallada de la Innovación del PGOU del término municipal de PUERTO REAL, de forma rectangular, con una superficie de catorce mil trescientos veintidós metros y diez decímetros cuadrados. Linda: al Norte con el viario interior dos VP-2 del Sector en línea de ciento un metros y cincuenta centímetros de longitud; al Este con viario interior dos VP-2 del Sector en línea de ciento treinta y cinco metros y cincuenta centímetros de longitud; al Sur con el viario interior –VP-2- en línea de ciento un metros y cincuenta centímetros de longitud; al Oeste con el viario interior dos VP-2 del Sector en línea de ciento treinta y cinco metros y cincuenta centímetros de longitud.

USO: Deportivo.

EDIFICABILIDAD: seis mil metros cuadrados de techo –equivalente a 3.600 unidades de aprovechamiento.

Título.- PUERTO REAL CLUB DE FÚTBOL – por título de compensación urbanística de fecha 28 de abril de 2009.

Inscripción.- En el Registro de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 2, libro 663, tomo 1664, folio 156, finca 28737.

Referencia Catastral.- 11028A001001100000KD

Que la sociedad EPSUVI, S.A. y la mercantil PUERTO REAL CLUB DE FÚTBOL, son los propietarios de la totalidad del suelo incluido en el Sector S.U.O. «Entrevías» del PGOU de este municipio, en virtud de los títulos de propiedad que se acompañan al presente documento como **ANEXO 1**.

## II. ANTECEDENTES

La Junta de Gobierno local, en sesión celebrada el día 23/04/2009 adoptó, al Punto 12 de su orden del día, acuerdo relativo a la aprobación definitivamente del Convenio Urbanístico de Gestión, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación del Suelo Urbanizable Ordenado de ENTREVÍAS. El Proyecto de Reparcelación resultó inscrito en el Registro de la Propiedad con fecha 26/11/2009. En dicho Proyecto de Reparcelación se vinieron a establecer los costes de urbanización, delimitándose los mismos en el Proyecto de Urbanización del citado Sector SUO Entrevías, igualmente así aprobado. Distinguiendo entre todas las actuaciones las obras internas y externas del Sector, correspondiendo estas últimas a actuaciones relativas al Sistema General de Comunicaciones SGC-2.

Al aprobarse así el Proyecto de Reparcelación y, por ministerio de la Ley, el viario, las áreas libres, el equipamiento deportivo y social, fueron adjudicadas a favor del Ayuntamiento de Puerto Real para la implantación del uso de que se trata.

Asimismo en base al señalado Proyecto de Reparcelación aprobado, se estableció que, la cesión del 10 % de aprovechamiento urbanístico a favor del Ayuntamiento, valorado entonces en 4.224.868,20 euros – según Informe del Arquitecto Municipal, Juan Acuña Camacho de fecha 30/06/2008,– fuera aportado mediante el pago de dicha cantidad sustitutoria en metálico. Todo ello debido a la dificultad de localizar y segregar en el ámbito del citado Sector, el suelo susceptible de aprovechamiento, dado que los productos urbanos a implantar, deportivo y comercial a gran escala, requieren por su naturaleza una promoción y explotación, unitaria y especializada, que haría extremadamente difícil e inviable así dicha reparcelación.

Por otro lado, el vigente PGOU de Puerto Real, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 22/12/2009 (BOJA n.º 70 de fecha 13/04/2010), recoge dicho Proyecto de Urbanización así aprobado en relación al mencionado Sector y, las actuaciones externas, clasificándolas como Sistema General de Comunicaciones SGC-2, viario propuesto, a ejecutar por el Ayuntamiento y/o un posible acuerdo con la Junta de Andalucía, tal y como expresa el apartado 1.2.8. de la Programación y Evaluación Económica de la Memoria del vigente PGOU de este municipio.

Mientras que respecto al señalado Sistema General de Comunicaciones SGC-2, actualmente se encuentran ejecutadas parte de las obras de urbanización del desdoble de la Carretera de Circunvalación y la rotonda oeste de enlace de ésta y el acceso a la autopista AP-4.

**Así pues, el desdoble de la carretera de circunvalación, recogido en el PGOU vigente como Sistema General de Comunicaciones SGC-02, no se encuentra ejecutado en la actualidad conforme al Proyecto de Urbanización así aprobado.**

Por tanto, el desarrollo urbanístico del señalado Sector Urbanizable Ordenado S.U.O.- S.U. 12.01-ENTREVÍAS, se encuentra pendiente de culminar, respecto de la ejecución de los citados Sistemas Generales. Todo ello a la vista de las circunstancias concurrentes y, de las dificultades objetivas para acometer e impulsar la ejecución del planeamiento urbanístico así detectadas en más de los 13 años que, han transcurridos desde la aprobación de los mencionados Proyectos de Urbanización y de Reparcelación del señalado ámbito. Donde no se ha producido la culminación en el desarrollo del mismo, siendo por tanto, toda vez que, ha resultado inviable para el mercado en las condiciones así inicialmente previstas.

### **III. SITUACIÓN ACTUAL: ACTUALES CIRCUNSTANCIAS URBANÍSTICAS DEL SECTOR SUELO URBANIZABLE ORDENADO- S.U.O.12.01- “ENTREVIAS»**

El ámbito de gestión del Sector- S.U.O.-12.01 “Entrevías, lo conforman dos áreas con las siguientes superficies:

Área 1, delimitada por la Circunvalación, ramal ferroviario a la Universidad y línea del ferrocarril Madrid – Cádiz, de 71.741,21 m<sup>2</sup> y,

Área 2, delimitada por la autopista AP-4 y ramal ferroviario a la Universidad, de 52.309,96 m<sup>2</sup>.

Los terrenos no están edificados en la actualidad.

Han transcurridos, como ya así ha sido expuesto, más de 13 años desde la aprobación de los correspondientes Proyectos de Reparcelación y de Urbanización respecto del señalado ámbito (Suelo Urbanizable Ordenado de “ENTREVÍAS”); sin que, desde entonces se haya producido el desarrollo urbanístico de mencionado suelo, donde el desarrollo del mismo, vendría a ser un punto dinamizador de empleo y economía para el municipio de Puerto Real.

Según el vigente Plan General de Ordenación Urbanística (P.G.O.U.) de Puerto Real, la clasificación urbanística de los terrenos incluidos en el sector de Entrevías es la de Suelo Urbanizable Ordenado (S.U.O), de uso global terciario, con una superficie total de 124.051 m<sup>2</sup> y, con la delimitación que se define en los correspondientes planos de ordenación. El Sector Entrevías constituye una única Área de Reparto, cuyo Aprovechamiento Medio es de 0,552998 u.a/m<sup>2</sup>.

Es por ello que, de cara a poder asegurar el desarrollo del señalado ámbito: Sector S.U.O. «Entrevías», y poner así en valor el mismo, ha venido a resultar del todo necesario formalizar unas nuevas bases, que permitan el desarrollo urbanístico pendiente respecto de dicho suelo, con el consiguiente beneficio que para la ciudadanía este nuevo desarrollo conlleva.

Así pues, con fecha de entrada 19/09/2022 en este Ayuntamiento (Número de Registro: 2022009402E), se eleva consulta al mismo, por parte de la Empresa Público de Suelo y Vivienda de Puerto Real, S.A. (EPSUVI,S.A), respecto del posible desarrollo urbanístico pendiente de dicho Suelo Urbanizable Ordenado de “ENTREVÍAS”; toda vez que, en consecuencia expone: “... siendo la intención de esta parte desarrollar la unidad y con ello ejecutar las obras internas del sector que a fecha de hoy están pendientes, se solicita informe técnico de la posibilidad de su ejecución conforme al Proyecto de Urbanización aprobado”. Resultando emitido en consecuencia, Informe Jurídico en fecha 22/09/2022, por la entonces Jefa de las UUAA de Urbanismo, Infraestructuras y Movilidad, Yasmín Pérez Pedrianes, conforme al cual se venía a Concluir, lo que sigue:

*“... resulta viable ser llevado a cabo de acuerdo con las determinaciones del correspondiente Proyecto de Urbanización de dicho ámbito, así aprobado definitivamente por Junta de Gobierno Local en fecha 23/04/2009. Todo ello de acuerdo con el así dispuesto en la Disposición Transitoria de 1ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la*

*sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), puesto en inmediata relación con el artículo 32 a) de dicha Ley que, igualmente, implicará la entrega a este Ayuntamiento, del suelo urbanizado y libre de cargas correspondiente a los sistemas generales incluidos o adscritos al referido ámbito de actuación.”*

Asimismo de cara a impulsar el desarrollo urbanístico del señalado Sector, en fecha 28/09/2022, resultó presentada ante este Ayuntamiento, conjuntamente por parte de la Empresa Pública de Suelo y Vivienda, S.A. (EPSUVI, S.A) y la sociedad PUERTO REAL, CLUB DE FÚTBOL, solicitud instando la correspondiente aprobación municipal de una Operación Jurídica Complementaria del correspondiente Proyecto de Reparcelación. Todo ello respecto a la actualización del valor del 10% del Aprovechamiento de dicho Sector (S.U.O)- “Entrevías” (S.U.O. 12.01) del vigente P.G.O.U. de este municipio, frente a la valoración así estimada en relación a dicho 10 % del Aprovechamiento, por un importe de 4.224.868,20 €. (cuatro millones doscientos veinticuatro mil ochocientos sesenta y ocho euros con veinte céntimos) y, así contenida en Informe de fecha 30/06/2008, emitido por el entonces Arquitecto Municipal, Juan Acuña Camacho, de acuerdo con el mismo Proyecto de Reparcelación así aprobado definitivamente.

Resultando así en consecuencia aprobada en virtud de Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 04/10/2022, la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del señalado Sector- S.U.O. 12.01- “Entrevías” del vigente P.G.O.U. de este municipio, todo ello respecto de la actualización del valor del 10 % del aprovechamiento del Sector- S.U.O. 12.01- Entrevías del vigente P.G.O.U. de este municipio. Todo ello así atendiendo al Informe emitido al efecto por el Arquitecto Municipal, Alberto Granado Pulido, en fecha 28/04/2022, asimismo ratificado en Informe posterior emitido por el mismo, en fecha 26/09/2022 y que, vino finalmente a concluir, con lo que sigue:

*“El Sector de Suelo Urbanizable Ordenado S.U. 12.01-Entrevías es coincidente con su Área de Reparto. Por tanto, el 10% del Aprovechamiento del Sector Urbanizable Ordenado S.U. 12.01-Entrevías (del vigente P.G.O.U, correspondiente a la cesión municipal (6.860 U.A. urbanizadas), se estima que puede valorarse en 1.144.547,95 €. (Un millón ciento cuarenta y cuatro mil quinientos cuarenta y siete euros, con noventa y cinco céntimos).”*

Toda vez que, a dicha cantidad habría que sumar las cantidades de los honorarios técnicos necesarios para la ejecución de las obras, correspondientes a la redacción de proyectos o validación de los existentes, dirección de obra y coordinación de seguridad y salud.

Así pues, de conformidad con la vigente Ley 7/2021, de 1 de diciembre, Ley de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 129.2 letra e) se contempla lo relativo al destino y disposición de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo - entre los que se encuentra el 10 % de aprovechamiento urbanístico -; donde se determina que, los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del

mismo, se podrán destinar a la ejecución de sistemas generales y locales, equipamientos, dotaciones y la realización de actuaciones públicas dirigidas a la mejora y puesta en valor de los espacios naturales y los bienes inmuebles del patrimonio histórico.

Así pues, a la vista de lo así expuesto es por lo que, las partes intervinientes, sin perjuicio del respeto íntegro a las potestades propias de la Administración, han llegado a un acuerdo con la finalidad de asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, que solucione la paralización y, asegure un desarrollo del Sector S.U.O. «Entrevías» por su gran interés para el desarrollo económico y social de la ciudad de Puerto Real, estableciendo unas nuevas bases, sujetas a las siguientes,

## **ESTIPULACIONES**

### **PRIMERA.- OBJETO DEL CONVENIO**

El objeto del presente Convenio es el establecimiento de unas nuevas bases que, permitan compensar las obras pendientes de ejecutar por este Ayuntamiento de los Sistemas Generales de Comunicación SGC/2, respecto del Sector Suelo Urbanizable Ordenado de ENTREVÍAS"- S.U.O. «Entrevías»-, a través de 10 % del aprovechamiento medio monetizado y, correspondiente a este Ayuntamiento, todo ello de acuerdo a la valoración técnica actualizada del mismo, y así contenida en la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación de dicho Sector, aprobada en virtud de Resolución de la Alcaldía-Presidencia de fecha 04/10/2022 que, determinó en base al Informe del Arquitecto Municipal, Alberto Granado Pulido de fecha 28/04/2022, asimismo ratificado en Informe posterior emitido por el mismo, en fecha 26/09/2022, un importe por un valor estimado de: 1.144.547,95 €. (Un millón ciento cuarenta y cuatro mil quinientos cuarenta y siete euros, con noventa y cinco céntimos). Toda vez que, a dicha cantidad habría que sumar las cantidades de los honorarios técnicos necesarios para la ejecución de las obras, correspondientes a la redacción de proyectos o validación de los existentes, dirección de obra y coordinación de seguridad y salud.

Viniendo a ser el objeto del presente Convenio, el establecer las bases para el desarrollo pendiente del Sector de "Entrevías", siguiendo el Proyecto de Reparcelación aprobado así como, la correspondiente Operación Jurídica Complementaria que en relación al mismo así

se ha visto aprobada por Decreto de la Alcaldía de fecha 04/10/2022. Todo ello conforme a las determinaciones legales de aplicación y así contenidas en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, Ley de Impulso y Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA).

Así por tanto y, en base al presente Convenio, el Ayuntamiento de Puerto Real, se compromete a ejecutar a su cargo las obras externas a dicho sector al estar calificadas como Sistemas Generales de Comunicación SGC/2, tal y como se recogen en el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización aprobados, con el pago de la monetarización del 10% de aprovechamiento medio correspondiente al mencionado Sector, pendiente de abonar por los propietarios promotores y que, asciende a 1.144.547,95 euros, cantidad que ha sido cuantificada mediante Informe de Valoración emitido al efecto por el Arquitecto Municipal, Alberto Granado Pulido en fecha 28/04/2022, asimismo ratificado en Informe posterior emitido por el mismo, en fecha 26/09/2022 y que, ha motivado la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del señalado Sector\_ S.U.O. 12.01- "Entrevías" del vigente P.G.O.U. de este municipio, todo ello respecto de la actualización del valor del 10 % del aprovechamiento del Sector y, así aprobada en virtud de Resolución de la Alcaldía -Presidencia de fecha 04/10/2022 **(Anexo II)**.

## **SEGUNDA.- OBLIGACIONES ASUMIDAS POR LOS PROPIETARIOS PROMOTORES**

Las entidades propietarias, una vez entre en vigor el presente Convenio, se comprometen a cumplir con las siguientes obligaciones:

1. Tal y como se deriva de los efectos jurídicos/económicos del Proyecto de Reparcelación aprobado en relación al Sector S.U.O. «Entrevías», los propietarios promotores del mencionado ámbito, cederán al Ayuntamiento de Puerto Real los solares correspondientes a las reservas para dotaciones públicas y áreas libres, debidamente urbanizadas, contenidas en la Ordenación Detallada del Sector de la Innovación del Plan General de la Ordenación Urbanística de Puerto Real reflejadas en el Proyecto de Reparcelación así aprobado.
2. Los propietarios promotores materializarán a su costa las obras contenidas en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente en relación al mencionado Sector S.U.O. «Entrevías», para lo cual habrán de disponer de los recursos técnicos, económicos y financieros para ello.

La ejecución de las referidas obras se llevará a cabo de modo que quede plenamente garantizada la viabilidad técnica del desarrollo del Sector S.U.O "Entrevías" con los usos previstos, desde el punto de vista de todos y cada uno de los servicios, incluyendo expresamente la accesibilidad y comunicación del mismo, con la debida integración en las redes municipales.



La ejecución de las obras de urbanización será objeto de faseado, diferenciando las referidas al desarrollo de la Parcela Comercial de las correspondientes a la Parcela Deportiva.

3. Los propietarios promotores realizarán las actuaciones necesarias para garantizar la autonomía del Sector respecto todos los servicios urbanísticos necesarios para su desarrollo, agua, energía eléctrica, gas, etc.

4. Los propietarios promotores ejecutarán la totalidad de las obras incluidas en el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente, excluyendo las partidas del SGC-2 no indicadas expresamente en este documento, por ser, según el contenido del PGOU, responsabilidad del Ayuntamiento de Puerto Real.

En ese sentido, los propietarios promotores habrá que asumir, como carga externa, la terminación de las obras incluidas en las previsiones del SGC-2 del PGOU de Puerto Real, relativas a los viales SUR y ESTE del Sector, identificadas como ACTUACIÓN A, referida al desdoble de la carretera de circunvalación, y ACTUACIÓN B, tramo descendente de cuatro carriles paralelo al ferrocarril según Proyecto de Urbanización aprobado de dicho sector.

5. Los propietarios promotores del Sector S.U.O. «Entrevías» asumen el compromiso de abonar la correspondiente compensación económica sustitutoria del 10% del aprovechamiento medio monetizado del sector que, asciende a un valor de 1.144.547,95 euros, cantidad estimada que ha sido cuantificada mediante Informe de Valoración al efecto emitido por el Arquitecto Municipal, Alberto Granado Pulido en fecha 28/04/2022, asimismo ratificado en Informe posterior emitido por el mismo, en fecha 26/09/2022 y que, ha motivado la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del señalado Sector S.U.O. 12.01- “Entrevías” del vigente P.G.O.U. de este municipio. Todo ello respecto de la actualización del valor del 10 % del aprovechamiento del Sector así aprobada mediante Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de reparcelación del mencionado Sector- S.U.O.12,.1- “Entrevías”, en virtud de Resolución de la Alcaldía -Presidencia de fecha 04/10/2022.

### **TERCERA. - COMPROMISOS ASUMIDOS POR EL AYUNTAMIENTO**

A su vez, el Ayuntamiento de Puerto Real, asume las siguientes obligaciones:

1. Respecto de la aportación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, por parte de los propietarios, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real, se entenderá sustituida la misma por la correspondiente compensación económica tal y como se recoge en el Proyecto de Reparcelación aprobado en relación al Sector- S.U.O. “Entrevías” del vigente P.G.O.U. Todo ello atendiendo al valor estimado de dicha compensación económica

correspondiente al 10 % del aprovechamiento del citado Sector, conforme al Informe de Valoración al efecto así emitido por el Arquitecto Municipal, Alberto Granado Pulido en fecha 28/04/2022, asimismo ratificado en Informe posterior emitido por el mismo, en fecha 26/09/2022, en un importe ascendente a: 1.144.547,95 euros y que, así ha motivado la correspondiente Operación Jurídica Complementaria del Proyecto de Reparcelación del señalado Sector\_ S.U.O. 12.01- "Entrevías" del vigente P.G.O.U. de este municipio, aprobada en virtud de Resolución de la Alcaldía -Presidencia de fecha 04/10/2022.

Toda vez que, dicha sustitución se fundamenta en la dificultad de localizar y segregar en el ámbito del Sector el suelo susceptible de aprovechamiento, dado que los productos urbanos a implantar, deportivo y comercial a gran escala, requieren por su naturaleza una promoción y explotación unitaria y especializada que haría extremadamente difícil o inviable la correspondiente Reparcelación así aprobada en relación al mencionado ámbito.

2. El Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a destinar el importe de la monetización del 10% de aprovechamiento del Sector Urbanizable Ordenado SU 12.01- Entrevías, a la ejecución de las obras externas al sector calificadas como sistemas generales de dicho sector, identificados como SGC-2, como así faculta expresamente la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía (LISTA), en su artículo 129.2 letra e).

Este importe será abonado en los mismos plazos en los que Ayuntamiento de Puerto Real ejecute las obras pertenecientes a los Sistemas Generales de Comunicación SGC/2.

3. El Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a tramitar y conceder, de acuerdo con la normativa urbanística y cuanta reglamentación sectorial le sea de aplicación y de los efectos jurídicos/económicos se deriven del Proyecto de Reparcelación aprobado, las autorizaciones y licencias que resulten necesarias para la ejecución y puesta en marcha de las obras de urbanización del Sector S.U.O. «Entrevías» del vigente PGOU de este municipio.

4. El Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a prestar la colaboración precisa a los propietarios promotores del Sector S.U.O. «Entrevías» en cuanto a información, formulación y tramitación de todos los documentos necesarios para el desarrollo de la actuación y del presente Convenio.

5. El Excmo. Ayuntamiento de Puerto Real se compromete a tramitar, y en su caso, aprobar, los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión o ejecución que sean precisos para la consecución de los fines para los que se formaliza el presente Convenio, consistentes en el desarrollo y materialización de las previsiones definidas en el PGOU de Puerto Real respecto al Sector de Suelo Urbanizable Ordenado, SU. 12.01- Entrevías.

6. Considerar al Proyecto de Reparcelación y de Urbanización, aprobados definitivamente respecto del mencionado Sector- "Entrevías", como plenamente válidos y eficaces en

cuanto a sus efectos jurídicos materiales, sin perjuicio de las puntualizaciones de ejecución de las obras previstas en el mismo y, relativas al faseado de la ejecución incluidas en el Proyecto de Urbanización que así sea aprobado, todo ello de manera que, las referidas a la parcela COMERCIAL sean independientes, asumiendo los propietarios promotores, en todo caso, el compromiso de materializar las referidas a la parte DEPORTIVA, en un plazo de 4 años que, podrá ser prorrogable cuando las partes así lo acuerden.

7. Tal y como recoge la normativa aplicable, el Ayuntamiento tramitará la solicitud, que en su caso así solicite por los propietarios promotores, de poder de simultanear las obras de urbanización y de edificación de dicho sector, todo ello posteriormente a la firma del presente Convenio Urbanístico de Gestión y, con las garantías legalmente previstas.

#### **CUARTO - AFECCIÓN Y SUBROGACIÓN**

Los derechos, deberes y obligaciones asumidos por los propietarios promotores en el presente Convenio serán considerados inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que de los mismos dimanen, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos, o parte de ellos, el nuevo adquirente se subrogará en los mismos.

A estos efectos, los propietarios promotores se obligan a anexar a las escrituras de compraventa el texto del presente Convenio, que deberá ser previamente aprobado por el Pleno de la Corporación y, a incluir una cláusula que suponga la asunción y transmisión por parte del nuevo posible adquirente de las cargas urbanísticas y demás obligaciones derivadas del presente Convenio.

#### **QUINTO - VIGENCIA Y EFICACIA DEL CONVENIO**

El presente Convenio, una vez aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento, surtirá efecto entre las partes una vez firmado por las mismas, teniendo una vigencia de 4 años desde la firma del mismo que, podrá ser prorrogable cuando las partes así lo acuerden.

El presente Convenio deberá revisarse cuando se produzcan cambios normativos que afecten sustancialmente a las disposiciones vigentes a la firma del presente acuerdo, que ampararon su suscripción.

#### **SEXTA - RESOLUCIÓN DEL CONVENIO**

Será causa de resolución del presente Convenio el incumplimiento de cualquiera de sus estipulaciones acordadas.

#### **SÉPTIMA - NATURALEZA JURÍDICA**

El presente Convenio Urbanístico de Gestión tiene naturaleza administrativa, de acuerdo con la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso y sostenibilidad del territorio del

Andalucía (LISTA), estando sujeta su validez y eficacia a las aprobaciones pertinentes, así como a la tramitación exigida en la legislación urbanística y de régimen local y, estatal que le sea de aplicación. Procediéndose a su depósito en el registro público correspondiente al efecto una vez aprobado. Y asimismo, se registrará por las normas de derecho administrativo, siendo competente para conocer de los litigios que pudieran surgir entre las partes la jurisdicción Contencioso-Administrativa.

### **OCTAVA - APROBACIÓN**

El Presente Convenio urbanístico será sometido a información pública y elevado al Pleno del Ayuntamiento para su consiguiente aprobación, momento a partir del cual alcanzará plena vigencia entre las partes, una vez firmado por los representantes legales de todas las entidades interesadas, pudiendo elevarse a escritura pública a requerimiento de cualquiera de las partes, corriendo en tal caso todos los gastos a cargo del interesado.

### **NOVENA - PUBLICIDAD**

Además de la necesaria publicación exigida en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso y sostenibilidad del territorio del Andalucía (LISTA) y Ley 19/2014, de 29 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, el presente Convenio quedará depositado así como el correspondiente acuerdo de aprobación del mismo en el Registro de Convenios del Ayuntamiento de Puerto Real.

Y para que conste, en prueba de conformidad, se firma el presente documento, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento, ante mí la Secretaria General accidental del Ayuntamiento, de lo que doy fe

Fdo. M.<sup>ª</sup> ELENA AMAYA LEÓN  
Alcaldesa – Presidenta del Ayuntamiento de Puerto Real

Fdo. Miguel Ángel López García  
Gerente de la E.P.S.U.V.I., S.A.

Antonio Bohórquez Tenorio  
Presidente de la Asociación Deportiva “Puerto Real- Club de Fútbol”.