

CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCION DEL SECTOR SURO CAMINO DE SAN SEBASTIÁN DEL PLAN GENERAL DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO.

REUNIDOS

D. RUBÉN RODRÍGUEZ CAMACHO, en nombre y representación legal y como Alcalde- Presidente del Ilustrísimo Ayuntamiento de Bollullos par del Condado y Presidente de Bubulca S.A Sociedad de capital 100% municipal del Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado domiciliada en la Plaza del Sagrado Corazón de Jesus n.º 1 y CIF A21234752, constituida por tiempo indefinido mediante escritura pública en BOLLULLOS PAR DEL CONDADO el catorce de Agosto de 1996 por la notaría AMELIA PEREZ-EMBED WAMBA.

D. DANIEL CARRASCO DÍAZ como mandatario del Consejo de Administración de PI GIBRALFARO S.L. constituido por escritura ante el notario Leopoldo López Herrero de Málaga, Nº protocolo 2.760, el 26 de junio de 2025, correspondiente a la entidad mercantil PI GIBRALFARO S.L. domiciliada en Málaga C/Arenal Nº 9, OF. 17 con CIF número B92489608, constituida por tiempo indefinido en virtud de escritura autorizada por el Notario D. José ramón Catalá Molés, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 3419, libro 2331, folio 135, hoja número MA-66489, inscripción 1. Todo ello constatado por los documentos de representación y apoderamiento que se presentan.

COMPARECEN

El primero en nombre y representación del Ilmo. Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, como Alcalde y Presidente de la corporación municipal, en uso de las facultades que al efecto le otorga el artículo 21 de la ley 7/1985 de bases de régimen local y en nombre de la Sociedad Municipal Bubulca S.A con CIF A21234752.

En segundo, como mandatario del Consejo de Administración de PI GIBRALFARO SL

Ambas partes se reconocen mutuamente con capacidad para el otorgamiento del presente convenio urbanístico, en la calidad con que intervienen y para obligarse en cuanto a derecho fuere menester y a tal efecto.

MANIFIESTAN

PRIMERO.- El Pleno Municipal de este Ilmo. Ayuntamiento en sesión celebrada en primera convocatoria y con el carácter de Extraordinaria el día 30 de marzo de 2023 adoptó, entre otros, el acuerdo 2) APROBACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO PARA INCORPORACIÓN DE “SECTOR CAMINO DE SAN SEBASTIAN ”A LA REVISIÓN DEL PGOU DE BOLLULLOS PAR DEL CONDADO en el que el Ayuntamiento de Bollullos se compromete a tramitar la inclusión de este nuevo Sector en el NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA, aprobado inicialmente el 28 de diciembre de 2021, con la delimitación de un área de Suelo Urbanizable Ordenado presentada en el Registro del Ayuntamiento con fecha 13 de enero de 2023, de uso característico Dotacional y complementariamente Terciario con equipamiento de Residencia Medicalizada, tal como aparece delimitado en el plano de ubicación y delimitación que se encuentra en la propuesta de ordenación, que incluye las fincas sitas en el Paraje la REHOYA. Igualmente, el AYUNTAMIENTO se comprometerá a la agilización máxima, dentro de los plazos establecidos por las normas urbanísticas vigentes, de la tramitación en el PGOU con la inclusión del sector de Suelo Urbanizable Ordenado, y posterior tramitación del Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y demás documentos que se presentarán por los promotores siendo el sistema de Gestión el de Compensación tras la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General

El Planeamiento General Vigente en Bollullos Par del Condado es el Plan General de Ordenación Urbana de Bollullos Par del Condado que fue aprobado mediante la resolución de 26/11/2023 de la Comisión Territorial de Ordenación de Territorio y Urbanismo de Huelva y publicado en BOJA nº 81 del 26 de abril 2024.

Dicho PGOU contiene entre sus determinaciones el desarrollo de la unidad de ejecución con ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SURO CAMINO DE SAN SEBASTIÁN del PGOU de Bollullos Par del Condado cuyo ámbito características y determinaciones son las siguientes:

DATOS BÁSICOS

1.1. SUPERFICIE DEL SECTOR:

Superficie del sector: 65.405,20 m²
 Sistema general adscrito exterior: 2.000 m²
 Área de reparto: 67.405,20 m²

1.2. PARCELAS CATASTRALES INCLUIDAS EN EL SECTOR

PARCELA Nº	FINCA CATASTRAL	SUPERFICIE (m ²)
1	21013A02500001	16.482,61
2	21013A02500002	9.043,37
3	21013A02500003 (a y b)	1.713,11
4	21013A02500007	20.531,15
5	21013A02500014	14.817,78
6	21013A02500016	2.817,18

Sistema general adscrito (ext. al sector)2.000,00 m²

- Propiedad del suelo:

- PI GIBRALFARO S.L. 46.874,05 m² 69,54%

Sector _____ 44.874,05 m²

Sistema Gral. _____ 2.000,00 m²

- BUBULCA S.A 20.531.15 m² 30,46%

TOTAL 67.405,20 m² 100,00%

Usos Urbanísticos .El uso global es el dotacional.

Se autorizan dos usos pormenorizados con carácter lucrativo:

- Dotacional privado

- Terciario

Además se contemplan los siguientes usos con carácter no lucrativo:

- Zonas libres y jardines públicos

- Dotacional público

- Viario y aparcamiento público

Se reflejan a continuación las condiciones urbanísticas básicas de cada zona:

ZONA 1:

• USO DOTACIONAL PRIVADO

Superficie (S) 32.390,40 m²

Coefficiente de edificabilidad (e) 0,38 m²/m²

Edificabilidad máxima (E) 12.308,35 m²/t

Coefficiente de homogeneización del uso 0,60

Aprovechamiento Objetivo (AO) en Unidades de Aprovechamiento 7.385,01 UA

ZONA 2:

• USO TERCIARIO

Superficie (S)	16.766,50 m ²
Coefficiente de edificabilidad (e)	0,50 m ² /m ²
Edificabilidad máxima (E)	8.383,25 m ² /t
Coefficiente de homogeneización del uso	1,10
Aprovechamiento Objetivo (AO) en Unidades de Aprovechamiento	9.221,57 UA

ZONA 3:

• USO ESPACIOS LIBRES, PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Superficie (S)	6.601,00 m ²
Coefficiente de edificabilidad (e)	0,02 m ² /m ²
Edificabilidad máxima (E)	132,00 m ² /t
Coefficiente de homogeneización del uso	0,00
Aprovechamiento Objetivo (AO) en Unidades de Aprovechamiento	0,00 UA

ZONA 4:

• USO DOTACIONAL PÚBLICO

Superficie (S)	2.989,00 m ²
Coefficiente de edificabilidad (e)	0,40 m ² /m ²
Edificabilidad máxima (E)	1.195,60 m ² /t
Coefficiente de homogeneización del uso	0,00
Aprovechamiento Objetivo (AO) en Unidades de Aprovechamiento	0,00 UA

ZONA 5:

• APARCAMIENTOS PÚBLICOS

Superficie (S)	3.501,70 m ²
Coefficiente de edificabilidad (e)	0,00 m ² /m ²
Edificabilidad máxima (E)	0,00 m ² /t
Coefficiente de homogeneización del uso	0,00
Aprovechamiento Objetivo (AO) en Unidades de Aprovechamiento	0,00 UA

ZONA 6:

• VIARIO ESTRUCTURANTE

Superficie incluida en el Sector (S)	3.156,60 m ²
Coefficiente de edificabilidad (e)	0,00 m ² /m ²
Edificabilidad máxima (E)	0,00 m ² /t
Coefficiente de homogeneización del uso	0,00
Aprovechamiento Objetivo (AO) en Unidades de Aprovechamiento	0,00 UA
Superficie obtenida, exterior al Sector (S)	10.063,00 m ²
Superficie a obtener, exterior al Sector (SS GG)	2.000,00 m ²
TOTAL SUPERFICIE VIARIO ESTRUCTURANTE	15.219,60 m ²

Área de reparto y aprovechamiento medio

El sector constituye un área de reparto cuyo aprovechamiento medio (AM) es el siguiente:

$$\Sigma AO = 7.385,01 \text{ UA} + 9.221,57 \text{ UA} = 16.606,58 \text{ UA}$$

Siendo la superficie del área de reparto, incluido el sistema general adscrito.

$$S = 67.405,20 \text{ m}^2$$

El aprovechamiento medio AM del área de reparto es: AO

$$AM = 0,24637 \text{ UA/m}$$

CESIONES Y RESERVAS PARA DOTACIONES

Cesiones de aprovechamiento: se cederá el 10% del Aprovechamiento objeto del Área de reparto al Ayuntamiento.

– Al no ser sector de uso residencial, no se contempla reserva alguna de edificabilidad para su destino a vivienda protegida.

– Se reserva un mínimo del 10% de la superficie del sector para zonas verdes (espacios libres, parques y jardines) de titularidad y uso público.

10% sobre 65.405,20 m² _____ 6.540,52 m²

– Se reserva un mínimo del 4% de la superficie del sector para dotaciones de titularidad y uso público. 4% sobre 65.405,20 m² _____ 2.616,21 m²

– Se reserva un mínimo de 0,5 plazas cada 100 m² de edificabilidad para aparcamientos públicos. 0,5 Plazas cada 100 m² de techo

21.486,00 m² / 100x0,5 _____ 107,43 (108) Plazas

– Se reserva un mínimo de 1 plaza cada 100 m² de edificación para aparcamiento privado.

1,00 Plazas cada 100 m² de techo

21.486,00 m² / 100x1,00 _____ 215 Plazas

Las reservas correspondientes a cada uno de los dos usos lucrativos previstos se situarían en cada una de las Unidades de Actuación.

– Uso Dotacional Privado $12.800/100 \times 1,00 = 128$ Plazas

– Uso Terciario $8.686,00/100 \times 1,00 = 86,86$ (87) Plazas

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Compensación.

SEGUNDO: Bubulca S.A es propietaria de la finca que a continuación se describe, la cual está integrada ámbito de la unidad de ejecución con ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SURO CAMINO DE SAN SEBASTIÁN del PGOU de Bollullos Par del Condado.

Parcela N.º 4 de 20.531 m², correspondiente a la Parcela 7 del Polígono 25 del sitio de la Rehoya, según figura en la referencia catastral 21013A025000070000YE y N.º de finca registral 15.166 del Registro de la propiedad de Almonte.

Constituye el **30,46%** del sector.

TERCERO; PI GIBRALFARO S.L es propietaria de las fincas que a continuación se describen, las cuales están integradas en el ámbito de la unidad de ejecución con ORDENACIÓN DETALLADA DEL SECTOR SURO CAMINO DE SAN SEBASTIÁN del PGOU de Bollullos Par del Condado.

Constituye el **69,54%** del sector.

CUARTA.- El PGOU de Bollullos Par del Condado prevé la ejecución del sector EL SECTOR SURO CAMINO DE SAN SEBASTIÁN por el sistema de actuación por compensación.

El artículo 9 de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (LISTA), modificado por el Decreto-ley 3/2024, de 6 de febrero, por el que se adoptan medidas de simplificación y racionalización administrativa para la mejora de las relaciones de los ciudadanos con la Administración de la Junta de Andalucía y el impulso de la actividad económica en Andalucía, establece que las Administraciones Públicas

con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística. Los artículos 101 a 103 de la LISTA, así como los artículos concordantes del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, regulan el sistema de compensación. Asimismo, el artículo 103.7-a) de la LISTA establece que “No será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación: a) Si hay una persona propietaria única o la totalidad de las personas propietarias suscriben la iniciativa mediante convenio urbanístico.”

QUINTA- Que las partes comparecientes, tienen interés en el desarrollo y ejecución del planeamiento urbanístico del municipio en que se encuentran enclavadas las fincas descritas en los expositivos segundo y tercero; y para facilitarlos, han acordado suscribir el presente convenio urbanístico de gestión que establezca la ordenación del Sistema de Compensación con propietario único, y su ejecución por los propietarios del suelo, sin necesidad de constituir Junta de Compensación, y todo ello con arreglo a las siguientes:

CLAUSULAS

Primera.- Los propietarios están dispuestos a asumir de manera directa, es decir, sin participación de agente urbanizador, la actividad de ejecución de esta unidad de ejecución, desarrollando bajo la tutela de cualquiera de los propietarios y las decisiones se tomarán por consenso.

Los derechos y obligaciones de los propietarios serán proporcionales a los aprovechamientos urbanísticos de los que sean titulares dentro de la unidad de ejecución, y anteriormente se ha detallado.

Forman parte de estos derechos, la distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada y pública y que constan como resultado de la ordenación propuesta para esta unidad de ejecución.

Potro lado, forma parte de las obligaciones de los propietarios, el costear las obras de urbanización y demás gastos inherentes que se consignen tanto en el proyecto de urbanización como el de parcelación, correspondientes a esta unidad de ejecución en proporción a su participación, en los plazos que ambas partes acuerden.

Igualmente forman parte de estas obligaciones, la transmisión gratuita al Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, en pleno dominio y libre de cargas, los terrenos que por cesión gratuita le corresponde.

Segunda.- Conforme al artículo 9 apartado 4 de la lista, el presente convenio tendrá a todos los efectos carácter jurídico administrativo y requerirá ser sometido a información pública por un plazo máximo de 20 días con anterioridad a su firma.

Igualmente, el acuerdo de aprobación del convenio deberá ser publicado tras su firma por el Iltmo. Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, y se deberá incluir en el registro público de carácter administrativo que disponga el Iltmo Ayuntamiento.

Tercera.- Dado que este convenio quedara suscrito por Bubulca S.A, PI Gibralfaro y por el Iltmo Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, únicos propietarios del suelo y aprovechamientos urbanísticos de la unidad de ejecución, en aplicación del artículo 103 de la lista, la ejecución del planteamiento por el sistema de compensación se tramitará al concurrir la totalidad de los propietarios del ámbito, no resulta necesaria la constitución de Junta de Compensación, pudiendo desarrollarse la actuación mediante convenio urbanístico de gestión”.

Cuarta.- Desde la firma del presente convenio los propietarios Bubulca S.A y PI Gibralfaro asumen el compromiso de presentar ante el Iltmo Ayuntamiento de Bollullos Par del Condado, tanto el proyecto de

reparcelación como el de urbanización de esta unidad de ejecución, sufragando los costes en proporción a su participación en el sector.

Al ser Bubulca S.A una entidad sometida a Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público los contratos necesarios para el desarrollo del sector estarán sometidos legislación aplicable.

Cuando la contratación corresponda a Bubulca S.A, deberá ajustarse a lo dispuesto en la legislación de contratos del sector público.

Las partes estarán obligadas a realizar el pago de su parte en el plazo de treinta días, como máximo, desde la fecha de expedición de la certificación que corresponda, tras la emisión de la factura por la entidad que contrate.

En todo caso, cualquier decisión que pueda tener efectos económicos-jurídicos por cualquiera de las partes que firman el presente convenio serán tomadas entre las mismas en proporción a su cuota de participación en el sector, siempre que las mismas no contravengan la legislación aplicable, los convenios suscritos y lo establecido en la ordenación y en los instrumentos de ejecución urbanística aprobados.

El tiempo previsto para la contratación del proyecto de reparcelación y de urbanización (definiéndose por fases) se llevará a cabo en los 6 meses siguientes a la aprobación del Convenio de conformidad de ambas partes.

Quinta.- Se entenderán que son gastos de urbanización en esta unidad de ejecución todos los previstos en la legislación estatal, incluidos los referidos al proyecto de parcelación y urbanización de la unidad.

El pago de estos se efectuará por los dos propietarios de forma proporcional a sus derechos recogidos en este convenio de urbanización y, por tanto, respondiendo cada parte de forma individual a sus obligaciones.

Sexto.- Las fincas que resultara de esta unidad de ejecución, tomando en consideración como datos de partida las características generales de la ordenación del Sector serán sometidas a reparcelación, por lo que los propietarios promoverán la tramitación del correspondiente del proyecto de reparcelación, tras la firma del presente convenio.

Séptima.- Los compromisos y obligaciones asumidos por los propietarios según lo pactado en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que existen sobre ellos, por lo que de producirse la transmisión de alguna de estas fincas, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos se obligan a recoger en la escritura pública o privada de enajenación o gravamen de sus fincas, una cláusula en que se declare de forma expresa que la transmisión o gravamen se hace con las cargas urbanísticas y las obligaciones asumidas por la propiedad en el presente Convenio y a incluir en el contrato de transmisión o gravamen la obligación que asume el adquirente de la propiedad o de cualquier derecho real sobre las fincas de insertar el literal de esta misma estipulación en cualquier acto o contrato que, sobre dichas fincas, llevase a cabo en el futuro con terceros.

Octava.- Dada la naturaleza jurídico administrativa de este convenio urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedara sometido a la revisión de la jurisdicción contenciosa administrativa.

Novena. – Plazo de vigencia: El convenio tendrá una duración de cuatro años, contados desde su firma. Antes de su finalización los firmantes del Convenio podrán acordar por mutuo acuerdo su prórroga por un plazo de hasta dos años adicionales.

Y en prueba de conformidad, las partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento en lugar y fecha que con posterioridad se indicara.