

PROTOCOLO Nº: 3

Documento Tipo: 7

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 Y LA ENTIDAD BCN
MONUMENTAL PROPERTIES, S.L.

En Jerez de la Frontera, a cinco de abril de dos mil veintitres.



CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y DE EJECUCIÓN

En Jerez de la Frontera, a cinco de abril de dos mil veintitrés

De una parte, **D. José Antonio Díaz Hernández**, Delegado de Urbanismo, Infraestructuras y Medio Ambiente del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, cuyas circunstancias personales no se reseñan por actuar en ejercicio de su cargo.

Y de otra _____, en nombre y representación de BCN MONUMENTAL PROPERTIES, S.L., con domicilio en Madrid, calle Xaudaró, 24 y provista de NIF número _____

INTERVIENEN

El Sr. Díaz Hernández, en representación del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE JEREZ DE LA FRONTERA, con C.I.F. P-1102000-E**, en virtud de la delegación de firma y atribuciones de competencia efectuada mediante Resolución de Alcaldía de fecha 14 de junio de 2021 y en representación de dicha Corporación Local, y en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno de este Excmo. Ayuntamiento en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2022, al Punto 6 de su Orden del Día.

Y la _____, interviene en nombre y representación de la sociedad **BCN MONUMENTAL PROPERTIES, S.L. (Sociedad unipersonal)**, domiciliada en Madrid, calle Xaudaró, número 24. Constituida por tiempo indefinido mediante escritura otorgada ante el

Notario de Barcelona D. Antonio Bosch Carrera, el día 21 de enero de 2021, al número 77 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 41538, Libro 0, Folio 50, Sección 8, Hoja M 735998, Inscripción 1ª. Opera con el C.I.F. número B-42782920.

Sus facultades para este acto dimanar de la escritura de apoderamiento conferida a su favor otorgada el día 21 de marzo de 2023 ante el Notario D. Antonio Bosch Carrera, bajo el número 571 de protocolo.

Ambas partes se reconocen capacidad suficiente para el otorgamiento del presente documento y libremente,

EXPONEN

- I. Que la entidad mercantil BCN Monumental Properties, S.L. es titular de la finca registral que se describe a continuación, sita en la Plaza del Arroyo nº 46, tras resultar adjudicataria en procedimiento de subasta pública al alza anunciada en el B.O.E. núm. 101 de fecha 28 de abril de 2022.

Descripción.- URBANA. - Finca sita en los números 46 y 47, hoy NÚMERO CUARENTA Y SEIS de la PLAZA DOMEcq de JEREZ DE LA FRONTERA (Cádiz), con una superficie de solar de dos mil ciento noventa y dos metros cuadrados (2.192 m²). Presenta una longitud de fachada a la Plaza Domecq de cuarenta y dos metros con cincuenta centímetros (42,50 m); de cincuenta y tres metros con setenta centímetros lineales (53,70 m) a la calle Ignacio Soto Domecq; y dieciocho metros con treinta centímetros lineales (18,30 m), a la misma calle a la que hace esquina. Por la izquierda linda con la finca número cuarenta y cinco de la misma Plaza, y con la finca número seis y sin número de la calle Salvador. Por el fondo, con la finca número once de la calle Ignacio Soto Domecq y con la misma calle a la que tiene una longitud de fachada de dieciocho

metros con treinta centímetros lineales (18,30 m). Sobre el solar existe edificado el siguiente: EDIFICIO que se define por una estructura de muros de carga, cubierta plana transitable - en la mayoría de su superficie - y cerramiento de ladrillo visto enmarcado con pilastras y molduras de piedra caliza de la zona. Se desarrolla verticalmente en cuatro plantas, todas ellas sobre rasante, siendo construida y destinada a Comisaria Local de Jerez de la Frontera. La superficie de ocupación del edificio es de mil novecientos doce metros con dieciséis decímetros cuadrados (1.912,16 m²) y la superficie total construida es de tres mil setecientos veinticinco metros con sesenta y tres decímetros cuadrados (3.725,63 m²), distribuida de la siguiente forma: En planta baja, mil seiscientos seis metros con once decímetros cuadrados (1.606,11 m²), en entreplanta, ochenta y tres metros con siete decímetros cuadrados (83,07 m²), en planta primera, mil quinientos cuatro metros con ochenta y cuatro decímetros cuadrados (1.504,84 m²) y en planta segunda, quinientos veintiocho metros con noventa y un decímetros cuadrados (528,91 m²).

Inscripción.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de JEREZ DE LA FRONTERA NÚMERO UNO, al Tomo 1.909, libro 848, folio 196, finca número 48.742, inscripción 1ª.

Título.- La finca antes descrita pertenece a BCN MONUMENTAL PROPERTIES, S.L., en pleno dominio, por escritura de transmisión y adjudicación autorizada por el Notario de Madrid, Don Carlos Huidobro Arreba, de fecha 7 de septiembre de 2.022, número de protocolo 1.328.

Cargas.- Libre de cargas y gravámenes, sin perjuicio de la afecciones fiscales vigentes que pudiera tener tanto por procedente como propias suyas.

Situación arrendaticia y posesoria.- Libre de arrendatarios y ocupantes.

Referencia catastral.- 5638607QA5653H0001BM

- II. Que el documento de Revisión Adaptación del PGOU de Jerez de la Frontera, aprobado definitivamente por Resolución del Excmo. Sr. Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, de 17 de abril de 2009, (BOJA nº 127, de 2 de julio de 2009) incluye la finca sita en plaza del Arroyo, nº 46, antiguo Palacio del Conde de Puerto Hermoso, en la Zona de Ordenanza A.- "Conjunto Histórico-Artístico", calificada como equipamiento privado, altura II plantas, protección arqueológica, Nivel III y grado de catalogación "Interés Genérico".
- III. Que el art. 7.4.9 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. vigente establece que las parcelas marcadas como equipamiento privado admitirán como usos compatibles, las actividades económicas incluidas en el Subtipo G4 (oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero) siempre que se redacte un convenio con el Ayuntamiento aprobado por el Pleno que marque un uso concreto compatible. Las determinaciones serán las marcadas por el subtipo G4.
- IV. Que es intención de la entidad mercantil BCN Monumental Properties, S.L. llevar a efecto la implantación de un hotel de 4 Estrellas o de categoría superior en el antiguo Palacio de Puerto Hermoso en Jerez de la Frontera, que se encuentra en el entorno BIC del Palacio del Marqués de Bertemati (actual sede del Obispado en Jerez) y a su vez, coadyuvar en la mejora de la urbanización del vial lateral y trasero, colindante a la finca registral de referencia, que constituye la calle Barranco, actualmente incluida en un proyecto de reordenación y urbanización del ámbito de la Zona de Ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico", zona de intramuros, Sector XVI "Belén" con Nivel III de protección arqueológica.

- V. Que para la consecución de lo anterior, BCN Monumental Properties, S.L. presentó sendos escritos ante la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de esta Ciudad el día 8 de julio de 2022, RGE nº 1110347 y 14 de julio de 2022, RGE nº 113000, respectivamente, en virtud de los cuales, solicitaba a esta Administración el inicio de las gestiones y actuaciones necesarias para la formulación y aprobación de un convenio urbanístico en virtud del cual se permita la aplicación del uso urbanístico compatible al inmueble de referencia. Con posterioridad, ha presentado un nuevo escrito en el que concreta la propuesta constructiva y edificatoria a llevar a cabo y la participación en la mejora del entorno de la Zona de Ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico".
- VI. Que como documento anexo a la solicitud interesada se aporta "Estudio de implantación para hotel de 4 Estrellas", que detalla la propuesta a nivel de anteproyecto e incluye cronograma de la actuación, justificando el interés público de la actuación en base a los siguientes motivos:
- Impulso para la actividad económica de la zona, en virtud de la implantación de un hotel de 54 habitaciones, que conlleva la generación de puestos de trabajo y la revitalización de un entorno de singular valor para la ciudad.
 - Generación de sinergias en el barrio, que propician la creación de una zona de marcado interés turístico, tanto por su cercanía y relación con el futuro Museo del Flamenco como con el Museo de Lola Flores, actualmente en fase de construcción.
 - Rehabilitación arquitectónica de un Palacio del siglo XIX de elevado carácter patrimonial, catalogado por el PGOU como edificio de "Interés genérico" y situado en el entorno BIC del Palacio del Marqués de Bertemati (actual Sede del Obispado de Jerez).

- Consolidación del proceso de reurbanización que se está produciendo en la zona de la Plaza del Arroyo, y que se extiende desde la Catedral hasta la Calle Barranco.

VII. Que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 9 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, las Administraciones públicas con competencias en la ordenación territorial urbanística 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; así podrán suscribir convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos, y del mismo modo, convenios de ejecución para establecer los términos y condiciones de la gestión y ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

VIII. Que de conformidad con lo dispuesto en la regla 4ª del referido artículo 9.4, el convenio que vaya a ser suscrito por la Administración, debe ser sometido al trámite de información pública, por plazo de 20 días, previamente a su suscripción, mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

IX. Tras su firma, atendiendo a la regla 5ª del mismo artículo 9.4, el

acuerdo aprobatorio del convenio habrá de ser publicado conforme al artículo 83.2 de la misma Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, procediéndose, tras ello, a incluir el acuerdo aprobatorio junto con el convenio suscrito en un registro público de carácter administrativo.

- X. Que el Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera considera de interés la propuesta formulada por la entidad mercantil BCN Monumental Properties, S.L., englobada ésta como una actuación urbanística cuyo objeto es la realización de actuación de edificación, de las recogidas en el Título VI de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y que viene a hacer más eficaz el desarrollo de la actividad urbanística poniendo, en el menor tiempo posible, en uso un importante edificio que forma parte de la iconografía del barrio y de la propia ciudad, mejorando y completando a su vez la urbanización del entorno del Centro Histórico, en el cual se ubica, y coadyuvando así al mantenimiento y conservación de la ciudad consolidada.

- XI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 96.5. de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, cuando el desarrollo de las actuaciones urbanísticas en suelo urbano no requiera de la tramitación de un proyecto de urbanización, el contenido técnico de las obras de urbanización a realizar se definirá mediante el proyecto de obras ordinarias o mediante el proyecto de actuaciones edificatorias como obras complementarias.

Que por lo anterior, las partes comparecientes acuerdan la suscripción del presente convenio urbanístico de planeamiento y ejecución de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y la entidad mercantil BCN Monumental Properties, S.L., acuerdan que en la finca registral 48.742, que alberga el Palacio del Conde de Puerto Hermoso , sita en la Zona de Ordenanzas A, en el entorno BIC del Palacio del Marqués de Bertemati, calificada como equipamiento privado en virtud del documento de Revisión Adaptación del PGOU, se posibilite el uso hotelero como uso compatible, recogido en el Subtipo G4 (oficinas, usos administrativos, servicios privados de interés público, servicios empresariales, actividades tecnológicas, hostelería y hotelero) definido en el artículo 7.4.9 de las Normas Urbanísticas del PGOU, lo que permitirá la implantación de un Hotel de 4 Estrellas o categoría superior, que generará en el entorno de la Plaza del Arroyo una importante actividad económica, no sólo por la creación de puestos de trabajo directo sino por la posibilidad de convertirse en revulsivo para la implantación de nuevas actividades económicas en el entorno, mejorando el mismo y apoyando el impacto que provocará el futuro Museo del Flamenco actualmente en construcción, transformando de manera favorable esta zona del centro histórico, actualmente degradada, y siendo las determinaciones urbanísticas las establecidas para el subtipo G4.

Segunda.- El Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y la entidad BCN Monumental Properties, S.L., con la suscripción del presente documento, acuerdan la puesta en uso y valor de un bien patrimonial, catalogado por el planeamiento general con grado 2 (Interés Genérico), en la actualidad sin uso y en riesgo de destrucción por abandono que, a su vez, forma parte del entorno del Palacio Bertemati, actual "Casa de la Iglesia" (catalogado con grado 1, Interés Específico), y que constituye uno de los más emblemáticos e importantes, desde el punto de vista patrimonial de los edificios históricos de Jerez de la Frontera.

Tercera.- La entidad mercantil BCN Monumental Properties, S.L., con la suscripción del presente documento, se compromete al cumplimiento de la obligación de solicitar licencia de obras en el plazo de 6 (SEIS) meses desde la suscripción del presente Convenio para destinarlo a Hotel de categoría 4 estrellas o superior y a realizar todos trámites que sean necesarios para la obtención de dicha licencia.

Cuarta.- Dado que en la actualidad se está elaborando por parte de los Servicios Técnicos de la Delegación Municipal de Urbanismo, un proyecto de obras ordinarias consistentes éstas en la reordenación y urbanización de la zona de suelo urbano consolidado con uso de viario público, ubicada en la Zona de Ordenanzas A "Conjunto Histórico Artístico", zona de Intramuros sector XVI "Belén", con nivel III de protección arqueológica, y albergando las mismas la ejecución de la calle Barranco, que constituye el lindero lateral y trasero de la finca registral objeto de actuación, es interés de la mercantil BCN Monumental Properties S.L. participar en la mejora y adecentamiento de este vial público que constituye su entorno, actualmente muy degradado, y con respecto al que se ha propuesto una solución de plataforma única que facilita la eliminación de barreras arquitectónicas, accesibilidad y ordenación de tráfico y aparcamiento con unas calidades de pavimentos de calzada y acerados homogéneas y uniformes que ayudan a dignificar el entorno y convertirlo a su vez en atractivo y apetecible para su habitabilidad y visita, poniendo así en mayor valor el importante edificio que constituye el Palacio del Conde de Puerto Hermoso. Se adjunta documentación gráfica del espacio objeto de actuación y mejora vinculado al Palacio del Conde de Puerto Hermoso, calle Barranco, correspondiente al tramo de calle más estrecho desde el acceso por plaza del Arroyo hasta su intersección con calle Curtidores, así como el frente del tramo de calle Barranco de la fachada noroeste del Palacio hasta el acceso a calle Curtidores, donde se propone zona de carga y descarga para el hotel. Esta superficie de reurbanización, grafiada en el plano adjunto según levantamiento topográfico, es de 484 m².

Quinta.- La actuación anteriormente relacionada ha sido objeto de valoración por los servicios técnicos del Servicio de Gestión de la Edificación de la Delegación de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, englobando para ello las siguientes partidas:

- 1.- Desmontado de pavimentos existentes para reutilización.
- 2.- Demolición de pavimentos existentes para vertedero.
- 3.- Demolición de soleras existentes.
- 4.- Excavación y apertura de cajeadado para paquete de firme.
- 5.- Formación de explanada de terreno mejorado.
- 6.- Formación de solera.
- 7.- Pavimentación, señalización y acabados

Siendo la superficie objeto de actuación de 484 m², y ascendiendo el coste de repercusión por metro cuadrado a la cuantía de 154,87 €/m², se estima un presupuesto total de contrata ascendente a la cuantía de SETENTA y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA y SIETE EUROS con OCHO CÉNTIMOS (74.957,08 €), al que añadiendo el 21 % de I.V.A., resulta un importe global de NOVENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA y OCHO euros con SIETE céntimos (90.698,07 €).

La entidad mercantil BCN Monumental Properties, S.L., con la suscripción del presente convenio de planeamiento y ejecución que posibilita la implantación del uso concreto, hotelero, compatible, Subtipo G4, en la finca destinada a equipamiento privado, y a fin de participar en la mejora y adecentamiento del vial público colindante a la finca objeto de actuación, abona al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, la cuantía anteriormente reseñada, ascendente ésta a SETENTA y CUATRO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA y SIETE EUROS con OCHO CÉNTIMOS (74.957,08 €), al que añadiendo el 21 % de I.V.A., resulta un importe global de NOVENTA MIL SEISCIENTOS NOVENTA y OCHO euros con SIETE céntimos (90.698,07 €). Dicha cantidad queda afecta a la ejecución de las obras de urbanización reseñadas.

Ayuntamiento de Jerez

Se une como Anexo carta de pago del ingreso en la contabilidad municipal.

Sexta.- El presente documento podrá quedar resuelto en caso de que:

- a) Tras la aprobación y suscripción del convenio no se presentara en el plazo previsto, la solicitud de licencia por parte de la entidad mercantil BCN Monumental Properties, S.L.
- b) Presentado el proyecto, éste no cumpliera las determinaciones técnicas establecidas al efecto desde la Delegación de Urbanismo, que impidieran la aprobación del mismo y la concesión de la pertinente licencia de obras y, en su caso, BCN Monumental Properties, S.L. no subsanase dichas deficiencias en los plazos otorgados por la Corporación Municipal de forma que no se pudiese conceder la correspondiente licencia de obras.
- c) No se diera inicio a la ejecución de las obras en el plazo establecido.
- d) Concedida la Licencia Municipal para la ejecución de las obras, se produzca el incumplimiento de las obligaciones establecidas en la misma.

El incumplimiento de alguna de las obligaciones anteriormente reseñadas habilitará al Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera a resolver el convenio urbanístico suscrito, sin que quepa la devolución de la cuantía abonada por BCN Monumental Properties, S.L., reseñada en la Estipulación Quinta anterior, que será igualmente destinada a la ejecución de las obras de urbanización de la calle Barranco en su colindancia a la finca registral 48.742.

Séptima.- Cualquier modificación del contenido del convenio suscrito requerirá el acuerdo expreso y previo de ambas partes.

Ayuntamiento de Jerez

Octava.- En cualquier caso, todos los gastos e impuestos que ocasionare el otorgamiento del presente convenio (gastos derivados de la elevación, en su caso a escritura pública, traslado al Registro de la propiedad, etc) serán abonados por la entidad mercantil BCN Monumental Properties, S.L.

Novena.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 9.4 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, la naturaleza jurídica del presente convenio urbanístico es de carácter jurídico administrativo y su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se rige por los principios de transparencia y publicidad. En dicho sentido será incluido en el Registro de Convenios Urbanísticos.

Y en prueba de conformidad, las partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Jerez

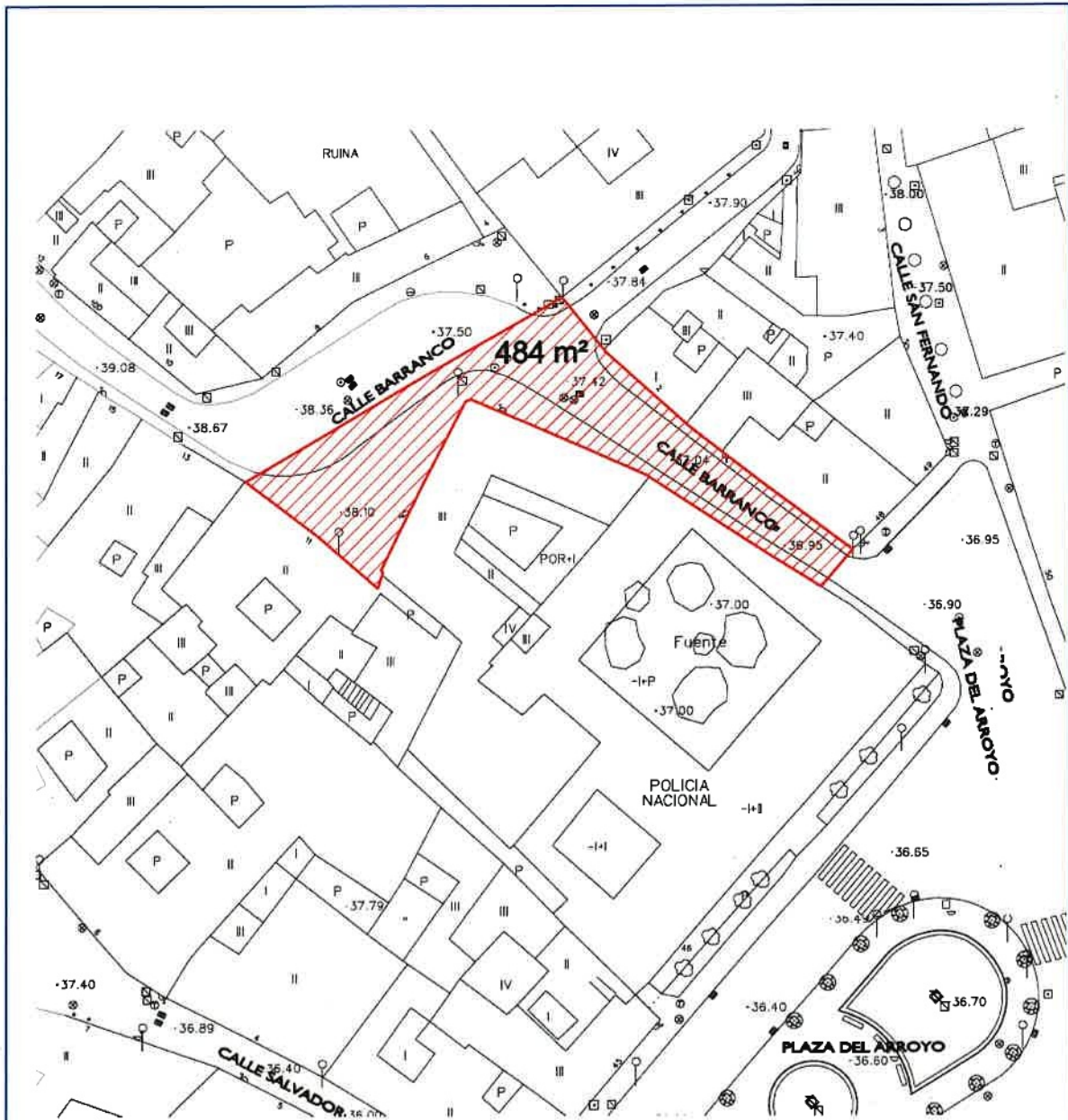
Por BCN Monumental Properties, S.L.

José Antonio Díaz Hernández

En el día de hoy, 5 de abril de 2023, se emite DILIGENCIA para hacer constar que el presente documento, en todas sus páginas, ha sido firmado ante mi, D. _____, Secretario General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera.


Ayuntamiento
de Jerez
SECRETARIA GENERAL

Ante mí, en calidad de fedatario público
EL SECRETARIO GENERAL,



Ayuntamiento de Jerez
Urbanismo

**SERVICIO DE GESTIÓN DEL
PROCESO URBANÍSTICO**

CONVENIO URBANÍSTICO
DE PLANEAMIENTO Y DE EJECUCIÓN
ANTIGUO PALACIO DEL CONDE DE PUERTO HERMOSO

PLANO DE SITUACIÓN





Ayuntamiento de Jerez

DILIGENCIA: Para hacer constar que en el día de hoy, 5 de Abril de 2023 se ha firmado Convenio Urbanístico de Planeamiento y Ejecución entre este Excmo. Ayuntamiento, representado por D. José Antonio Díaz Hernández y con la mercantil BCN Monumental Properties, S.L (Sociedad Unipersonal), representada por D^a firmando yo como Secretario General del Pleno en calidad de fedatario público, haciendo entrega en mano de un ejemplar del citado convenio a la representante señalada, y dando traslado de un ejemplar del mismo, a la Delegación de Urbanismo, Infraestructura y Medio Ambiente.

El Secretario General del Pleno
En calidad de fedatario público

Juan Carlos Utrera Camargo

	Código Cifrado de Verificación:		
	Verificación de la integridad de este documento electrónico mediante el QR o en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/		
Firma	Juan Carlos Utrera Camargo, Secretario General del Pleno	FECHA	05/04/2023