

DOCUMENTO Convenio: CONVENIO URBANISTICO (Corregido error fecha aprob Modf Nº 12)	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: QWOQW-1KFXT-WNSV2 Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:02:27 Página 1 de 9	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171749.QWOQW-1KFXT-WNSV2.F4762A9D874905481DC0C2D161E1EFA310FEDD1F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://aytoabenavente.org>



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

CONVENIO URBANISTICO DE GESTIÓN PARA LA MONETIZACIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN PROYECTO DE ACTUACIÓN U.A.-F2.1.1, (AVDA. VIA DEL CANAL Nº 215 A 231 DE BENAVENTE), ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE Y MERCADONA, S.A.

En Benavente, a de de 2022

REUNIDOS:

De una parte, D. Luciano Huerga Valbuena, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Benavente, (Zamora), CIF P- 4902300-E, y domicilio en Avda. El Ferial Nº 92 de Benavente.

De otra, D. MARIO INDIANO MUÑOZ, con NIF 02280372-Z, actuando en representación de MERCADONA S.A., con CIF.A-46103834, con domicilio en C/ Valencia Nº 5, TAVERNES BLANQUES, 46016, Valencia.

INTERVIENEN

El primero, en calidad de representante del Excmo. Ayuntamiento de Benavente, (Zamora), en representación legal de esa Corporación, en virtud de lo dispuesto en el art. 21.1.b) de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, y ostentando dicho cargo desde su toma de posesión con fecha 15 de junio de 2019.

El/la segundo/a, en nombre y representación de MERCADONA, S.A., con CIF.A-46103834, acreditando poder de actuación para la firma del presente convenio, mediante Poder Notarial otorgado ante el Notario D. José María Cid Fernández, en fecha 27/06/2022, Tomo 10597, Libro 7878, Folio 133, Sección 8, Hoja V 5581.

Las partes intervinientes se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente Convenio Urbanístico.

DOCUMENTO Convenio: CONVENIO URBANISTICO (Corregido error fecha aprob Modf Nº 12)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: QWOQW-1KFXT-WNSV2 Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:02:27 Página 2 de 9	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171749.QWOQW-1KFXT-WNSV2.F4762A9D874905481DC0C2D161E1F6A310FEDD1F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sytobnavente.org>



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

PARTE EXPOSITIVA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Benavente, aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Urbanismo de Zamora con fecha 19 de marzo de 2007, y publicado en el BOP de Zamora de 17 de mayo de 2007, delimita la Unidad de Actuación UA-F2.1, "Remate Sur Avenida el Ferial".

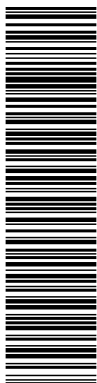
Con fecha 10 de junio de 2020, fue aprobada definitivamente, por la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora, la modificación puntual Nº 12, que divide la Unidad de Actuación UA-F2.1, en dos sectores (UA-F2.1.1 y UA F2-.1.2) permitiendo mayor facilidad de desarrollo, al ser menos propietarios y tener menos extensión superficial cada una de ellas.

De esta forma, se da respuesta a la demanda de suelo comercial en edificio exclusivo, que hasta la fecha no satisfacía el Plan General de Ordenación Urbana, modificando el uso residencial predominante a uso terciario comercial con aparcamiento, generando un nuevo suelo comercial que resuelve las carencias de plazas de aparcamiento en el entorno.

MERCADONA, S.A., ha promovido el expediente Nº 2021/765 relativo a la aprobación del Proyecto de Actuación de la Unidad de Actuación F2.1.1, (Remate Sur Avenida El Ferial), que tiene por objeto programar técnica y económicamente, la ejecución de la actuación integrada, estableciendo las determinaciones generales, y las determinaciones completas sobre la urbanización de la Unidad de Actuación, y las determinaciones concretas sobre la reparcelación de las fincas en ella incluidas.

El sistema de actuación propuesto para efectuar la gestión urbanística de la Actuación Integrada, es el de CONCIERTO.

DOCUMENTO ...Convenio: CONVENIO URBANISTICO (Corregido error fecha aprob Modif Nº 12)	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: QWOQW-1KFXT-WNSV2 Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:02:27 Página 3 de 9	FIRMAS ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171749.QWOQW-1KFXT-WNSV2.F4762A9D874905481DC0C2D161E1F6A310FEDD1F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: https://sytobnavente.org



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

Conforme al Artículo 78. De la LUCYL, El sistema de concierto podrá utilizarse cuando todos los terrenos de la unidad de actuación, excepto los de uso y dominio público, en su caso, pertenezcan a un único propietario, o bien cuando todos los propietarios de la unidad garanticen solidariamente la actuación, asumiendo el papel de urbanizador el propietario único, o bien el conjunto de propietarios que garanticen solidariamente la actuación.

La superficie total de la Unidad de Actuación en la Sede Electrónica del Catastro es de 14.683 m², distribuyéndose la propiedad de la siguiente forma:

- a. Propietario privado, con una superficie de 11.002 m² (74,93 %)
- b. Ayuntamiento, con una superficie de 3.681 m² de los que 734 m² se corresponde con la parcela de ref. catastral 8327609TM7582N0001GA y 2.947 m² a viales existentes (25,07 %).

La edificabilidad total del sector es 8.363,03 m², lo que equivale a 7.727,43 u.a. (unidades de aprovechamiento) según el cuadro de la Modificación del Plan General nº 12 con Ordenación detallada de la Unidad de Actuación U.A.-F2.1 aprobada por Acuerdo de la Comisión Territorial de Medio Ambiente y Urbanismo de Zamora del 5 de abril de 2019.

COMPROBACION U.A. -F2.1.1 del art. 73.2.c)	EDIFICABILIDAD x INDICE V. USO x COEF. PONDERACION	TOTAL
TERCIARIO COMERCIAL	8.363,03 m ² x 90% x 1,00	7.526,72 m ²
GARAJE APARCAMIENTO	8.363,03 m ² x 10% x 0,24	200,71 m ²
TOTAL EDIFICABILIDAD PONDERADA		7.727,43 m ²
APROVECHAMIENTO MEDIO		0,52628

Correspondiendo a:

- a- Propietario privado: 7.727,43 u.a. x 0,90 x 0,7493 = 5.211,15 u.a.
- b- Ayuntamiento de Benavente, por superficie aportada: 7.727,43 u.a. x 0,90 x 0,2507 = 1.743,54 u.a.

DOCUMENTO Convenio: CONVENIO URBANISTICO (Corregido error fecha aprob Modif Nº 12)	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: QWOQW-1KFXT-WNSV2 Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:02:27 Página 4 de 9	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171749.QWOQW-1KFXT-WNSV2.F47629A9D874905481DC0C2D161E1EFA310FEDD1F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sytobnavente.org>



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

c- Ayuntamiento de Benavente, por 10% de cesiones: 772,74 u.a.

El uso predominante es Terciario en su clase B, categoría 2ª. Usos compatibles, Garaje aparcamiento.

En ausencia de convenio urbanístico, las partes afectadas serían beneficiarias del aprovechamiento indicado anteriormente.

CONVENIENCIA PARA EL INTERES GENERAL:

El desarrollo de la UA-F2.1.1, permite ampliar y mejorar la calidad de la oferta terciaria de Benavente, y su comarca, desarrollando una superficie comercial en edificio exclusivo, con una dotación de plazas de aparcamiento y cumpliendo los objetivos de:

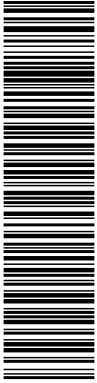
- Mejora de la oferta comercial.
- Resolver problemas de aparcamiento en el entorno.
- Fomentar la creación de empleo, la actividad económica y favorecer el asentamiento de la población.
- Transformación de una zona de terreno degradada y con instalaciones en desuso, con la ubicación de una superficie comercial que active el crecimiento y dinamice la zona.
- Desarrollar una zona del municipio que conecta directamente con la comarca por el acceso desde la N-525.

Los terrenos reservados para dotaciones urbanísticas publicas que deben ser cedidos a la administración, se integrarán en el Patrimonio Municipal del Suelo, cuyo destino será el que al efecto se determina en el art. 374 del RUCYL.

REGIMEN JURIDICO APLICABLE

El art. 94 de la Ley 5/1999 de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, y los artículos 435 a 440 del Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que la desarrolla, establecen que las Administraciones Públicas, sus entidades

DOCUMENTO Convenio: CONVENIO URBANISTICO (Corregido error fecha aprob Modf Nº 12)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: QWOQW-1KFXT-WNSV2 Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:02:27 Página 5 de 9	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171749.QWOQW-1KFXT-WNSV2.F4762A9D874905481DC0C2D161E1F6A310FEDD1F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sytobnavente.org>



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

dependientes, las mancomunidades, los consorcios y las sociedades urbanísticas, pueden suscribir convenios entre sí, o con particulares, a fin de regular sus relaciones en materia de urbanismo, y colaborar para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

El contenido de los convenios urbanísticos, puede ser el que libremente acuerden las partes para alcanzar los objetivos perseguidos, siempre que se respeten los límites que establece el art. 437 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

Son Convenios Urbanísticos de Gestión, los que tienen por objeto establecer condiciones detalladas para la ejecución de los instrumentos de ordenación del territorio y planeamiento urbanístico o para el desarrollo de la gestión urbanística.

Los convenios Urbanísticos tienen naturaleza Jurídico administrativa, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción son competencia del orden jurisdiccional Contencioso Administrativo.

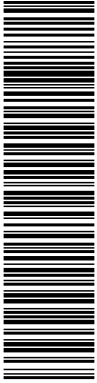
Este convenio cumple, asimismo, con la regulación de la Ley 40/2015 de 1 de octubre del Régimen Jurídico del Sector Público (Capítulo VI del Título Preliminar).

La tramitación y aprobación del Convenio, se somete a lo dispuesto en los arts. 250 a 252 del Reglamento de Urbanismo (RUCYL).

El uso terciario comercial previsto para el sector, resulta ajeno a las competencias y fines propios de la gestión urbanística municipal, no apreciándose la conveniencia de la obtención, para el patrimonio público del suelo, de un aprovechamiento propio de un uso privado específico, que es inadecuado para la dotación de servicios municipales, ni de viviendas sometidas a régimen de protección pública.

Es por ello que, desde el punto de vista del interés público, se justifica la monetización del aprovechamiento que corresponde a esta Administración, a fin de que los fondos obtenidos puedan destinarse a otros fines urbanísticos, como dispone el Texto Refundido de la Ley del

DOCUMENTO Convenio: CONVENIO URBANISTICO (Corregido error fecha aprob Modif Nº 12)	IDENTIFICADORES
OTROS DATOS Código para validación: QWOQW-1KFXT-WNSV2 Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:02:27 Página 6 de 9	FIRMAS
	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171749.QWOQW-1KFXT-WNSV2.F4762A9D874905481DC0C2D161E1EFA310FEDD1F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sytobnavente.org>



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, (en sus artículos 51 y 52) así como la Ley 5/1999 de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León en su artículo 124.

Asimismo, el Decreto 22/2004 de 29 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, autoriza la enajenación directa de los patrimonios públicos del suelo, por precio no inferior al valor de su aprovechamiento, en los casos que determina el art. 381 de dicho texto. En particular, a favor de propietarios a los que corresponda un aprovechamiento inferior al permitido por el planeamiento en la Unidad de Actuación, (cuando se trate de transmitirles el exceso de aprovechamiento), o bien a favor de propietarios incluidos en la misma Unidad de Actuación, cuando el aprovechamiento que corresponda al Ayuntamiento no sea suficiente para adjudicarle parcelas edificables independientes.

Mediante la firma del presente Convenio, se acuerda la enajenación directa de todo el suelo municipal, resultando lo más adecuado, puesto que también esa herramienta permite alcanzar un equilibrio entre los objetivos privados y públicos:

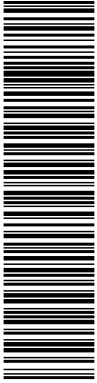
- El privado, porque permite materializar la superficie de uso comercial que determina la ordenación detallada.
- El interés público representado por el Ayuntamiento porque permite establecer, de la forma más directa y ágil, la obtención de un precio justo, para destinar de inmediato esos fondos para cualquiera de los fines propiamente urbanísticos.

Los Servicios Técnicos Municipales, han emitido informe sobre la valoración económica del valor del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Benavente, tanto en el 10% de cesión obligatoria, como del aprovechamiento por superficie aportada.

Teniendo como base los antecedentes, y fundamentaciones jurídicas expuestas, los comparecientes acuerdan formalizar el presente **CONVENIO URBANISTICO**, de acuerdo con las siguientes

CLAUSULAS

DOCUMENTO Convenio: CONVENIO URBANISTICO (Corregido error fecha aprob Modf Nº 12)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: QWOQW-1KFXT-WNSV2 Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:02:27 Página 7 de 9	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171749.QWOQW-1KFXT-WNSV2.F4762A9D874905481DC0C2D161E1F6A310FEDD1F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sytobnavente.org>



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

PRIMERA: El presente Convenio Urbanístico de Gestión, tiene por objeto el cumplimiento de los deberes de la ejecución urbanística establecidos en la UA-F2.1.1, y a la vez, enajenar el suelo municipal resultante, por la no idoneidad del aprovechamiento de uso comercial, frente a la oportunidad de resolver otras necesidades de interés público urbanístico.

SEGUNDA: MERCADONA, S.A., asumirá la ejecución completa de las actuaciones urbanísticas derivadas del Proyecto de Actuación de la UA-F2.1.1, de acuerdo con la ordenación detallada establecida.

Como compromiso complementario, el urbanizador (MERCADONA, S.A.), se compromete a incluir en las obras de urbanización, la banda de espacio libre (PB) que se sitúa en la Avenida Vía del Canal, frente a la Unidad de Actuación UA-F2.1.1, y llevar a cabo una rotonda que ordene el tráfico en la intersección entre la Avenida Vía del Canal y la calle Arrabal Cadañeras Pago, ambas situadas fuera del ámbito que delimita la UA-F2.1.1.

TERCERA: Las partes intervinientes, acuerdan la sustitución del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria correspondiente al Ayuntamiento de Benavente, como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Actuación de la UA-F2.1.1, de acuerdo con los siguientes parámetros urbanísticos:

Aprovechamiento de cesión obligatoria: 772,74 u.a.

Valor: 269,21 €/u.a.

TOTAL: 208.029,33 €

CUARTA: Igualmente, a través del presente convenio, el Ayuntamiento de Benavente, enajena de forma directa, en favor de MERCADONA, S.A., el aprovechamiento urbanístico que como propietario le corresponde en el desarrollo, conforme a los siguientes parámetros:

DOCUMENTO Convenio: CONVENIO URBANISTICO (Corregido error fecha aprob Modif Nº 12)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: QWOQW-1KFXT-WNSV2 Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:02:27 Página 8 de 9	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



Esta es una copia impresa del documento electrónico (Ref: 1171749.QWOQW-1KFXT-WNSV2.F4762A9D874905481DC0C2D161E1F6A310FEDD1F) generada con la aplicación informática Firmadoc. El documento no requiere firmas. Mediante el código de verificación puede comprobar la validez de la firma electrónica de los documentos firmados en la dirección web: <https://sytobnavente.org>



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

Aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento: 1.743,54 u.a.

Valor 60,66 €/u.a.

Total 105.763,14 €

QUINTA: MERCADONA S.A., manifiesta su disposición a satisfacer al Ayuntamiento de Benavente, la cantidad de 313.792,47 € (impuestos si procedieran no incluidos), llevándose a cabo su abono mediante ingreso en la cuenta que con la notificación de la aprobación definitiva del convenio se señale.

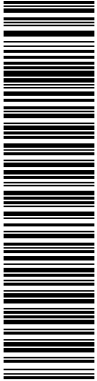
SEXTA: El presente Convenio será formalizado en documento administrativo firmado por las partes intervinientes en el plazo de un mes desde la notificación de su aprobación a la interesada. Su perfección y eficacia, tendrán lugar desde la fecha de su formalización en documento administrativo, sin perjuicio del derecho de cualquiera de las partes a solicitar su elevación a escritura pública.

SEPTIMA: Conforme al art. 440.3 del RUCYL, el Ayuntamiento publicará el Convenio en el BOCYL, dentro del mes siguiente a su firma, remitiendo igualmente un ejemplar al Registro de Urbanismo de Castilla y León. Se aplicarán las normas del art. 425 sobre publicidad de los instrumentos urbanísticos.

OCTAVA: El pago se efectuará en el plazo de un mes desde la publicación del presente Convenio en el BOCYL, previa presentación de copia de la Carta de Pago. El incumplimiento de este plazo facultará al Ayuntamiento de Benavente para exigir su cobro en vía de apremio.

NOVENA: La cantidad obtenida por el Ayuntamiento de Benavente, tiene la naturaleza y régimen establecido en los artículos 124 y 125 de la Ley de urbanismo de Castilla y León y

DOCUMENTO Convenio: CONVENIO URBANISTICO (Corregido error fecha aprob Modf Nº 12)	IDENTIFICADORES	
OTROS DATOS Código para validación: QWOQW-1KFXT-WNSV2 Fecha de emisión: 14 de Diciembre de 2022 a las 14:02:27 Página 9 de 9	FIRMAS	ESTADO NO REQUIERE FIRMAS



AYUNTAMIENTO DE BENAVENTE

concordantes de su Reglamento, debiendo ser destinada a alguno de los fines previstos legalmente.

Y en prueba de su conformidad, las partes firman el presente documento que se extiende por triplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

Por el Excmo. Ayuntamiento de Benavente	Por MERCADONA, S.A.
D. Luciano Huerga Valbuena	D Mario Indiano Muñoz