



Ayuntamiento de
Los Palacios y Villafranca
www.lospalacios.org

Expediente n.º: 21673/2024

Anuncio en el BOP

Procedimiento: Convenios Urbanísticos de Gestión AUNI 7

ANUNCIO EN EL BOLETÍN OFICIAL DE LA PROVINCIA

Habiéndose aprobado por Decreto de Alcaldía n.º 2026-2266, de fecha 8 de julio, el texto definitivo del convenio urbanístico de gestión firmado entre el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca, y la empresa COFRASA, OBRAS Y SERVICIOS, SL, para la obtención del viario y espacio libre incluido en la AUNI 7 del PGOU, que afecta a la finca sita en Avda de los Manchoneros, n.º 45 D; y depositado en el Registro Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, con el n.º 49 del Registro y el n.º 13 de la Sección de Convenios Urbanísticos.

Se publica el mismo, para su general conocimiento, de conformidad con los artículos 9.4, 83.2 de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el artículo 17.5 de su Reglamento General, aprobado por Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, en relación con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

“CONVENIO URBANÍSTICO DE GESTIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA Y COFRASA OBRAS Y SERVICIOS SL, PARA LA OBTENCIÓN DEL VIARIO Y ESPACIO LIBRE INCLUIDO EN LA AUNI 7 DEL PGOU, QUE AFECTA A LA FINCA SITA EN AVDA DE LOS MANCHONEROS, N.º 45D

En Los Palacios y Villafranca, 10 de julio de 2026.

REUNIDOS

De una parte, **Don Juan Manuel Valle Chacón**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca (Sevilla), asistido por el Secretario Municipal de dicho Ayuntamiento, y con domicilio, a efectos de notificaciones, Plaza de Andalucía, 6, de la citada localidad.

De otra parte, **D. Francisco Ros Navas**, mayor de edad, con N.I.F. , y domicilio a estos efectos en, calle , C.P., .

INTERVIENEN

D. Juan Manuel Valle Chacón, en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA**, en virtud de lo previsto en el artículo 21.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, asistido por el Secretario Municipal, según más arriba se indica. En adelante, **el Ayuntamiento**.

D. Francisco Ros Navas con D.N.I. n.º , mayor de edad, en calidad de representante de la entidad **COFRASA OBRAS Y SERVICIOS, SL**, como Administrador de la entidad COFRASA OBRAS Y SERVICIOS, SL, constituida mediante escritura autorizada por el Notario Félix Monedero Gil, con fecha 17 de julio de 1990. En adelante, **el propietario interesado**.

Las partes, reconociéndose plena capacidad jurídica para obrar y para suscribir el presente convenio de gestión urbanística, en función de la representación que ostentan:

EXPONEN

I.- Que la entidad COFRASA OBRAS Y SERVICIOS, SL es propietaria del solar sito en Avda

JUAN MANUEL VALLE CHACÓN (1 de 1)
Alcalde-Presidente
Fecha Firma: 14/07/2026
HASH: ae712154655bb3ac0dc0cf6b2d877



Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca
Plaza de Andalucía, 6 | Los Palacios y Villafranca | 41720 | Sevilla | 955 810 600



Cód. Verificación: 4HCDEWDSGL4EPYGV7NY3PWK
Verificación: <https://lospalacios.sevilla.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 1 de 8



Ayuntamiento de
Los Palacios y Villafranca
www.lospalacios.org

de los Manchoneros, n.º 45, referencia catastral 0978903TG4107N0001QP, inscrita en el registro de la propiedad como:

Finca n.º 27273 de Los Palacios y Villafranca.
IDUFIR: 41039000616741

Urbana. Parcela M4.C Parcela de forma triangular, de la MANZANA NÚMERO 4 del Proyecto de Compensación “La Alcornocada” del Plan General de Ordenación Urbana de Los Palacios y Villafranca, destinada a uso residencial. Ocupa una superficie de CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVA METROS DOS DECÍMETROS CUADRADOS. Tipología: VFM, vivienda familiar moderna. Parcela mínima: frente de cinco metros y superficie de sesenta metros cuadrados. Altura reguladora: dos plantas: B+1. Edificabilidad: seiscientos ochenta y cuatro metros sesenta y tres decímetros cuadrados construidos. Número máximo de viviendas: tres viviendas. Coeficiente de homogenización: cero enteros y noventa centésimas por ciento. Unidades de aprovechamiento: seiscientos dieciseis con dieciseis centésimas. Linderos: Noroeste: con zona no urbanizable; Sur, con la calle n.º 14 y al Oeste, con la parcela M4.C. Tiene una cuota en el pago de la liquidación de la cuenta definitiva de los gastos de urbanización del proyecto de uno entero y doscientas treinta y nueve milésimas por ciento. La finca de este número esa afecta en el pago del saldo de la cuenta de la liquidación provisional de los gastos de urbanización del proyecto, por la cantidad de cuarenta y dos mil ciento cuarenta y seis euros con tres céntimo. Referencia Catastral: 0978903TG4107N0001QP. No coordinado con catastro.

II.- Parte de dicha finca esta afectada por la AUNI 7 del Plan General de Ordenación Urbanística, aprobado definitivamente de forma parcial por resolución de la comisión provincial de ordenación del territorio y urbanismo de Sevilla, de 4 de abril de 2008, como viario y espacio libre.

Según la MEMORIA DE ORDENACIÓN del PGOU (Apartado 3.1), las actuaciones urbanísticas no integradas en suelo urbano consolidado son actuaciones físicas sobre el suelo urbano consolidado como: la reurbanización de ciertos ámbitos, aperturas puntuales de nuevos viarios o la obtención de suelos para nuevos equipamientos o espacios libres.

En concreto, la ficha de la AUNI 7 del PGOU, Arranque Bulevar Vereda Almonte, indica:

“Objetivos y Criterios de la Ordenación:

Se trata de abrir un nuevo tramo de viario que permita el arranque del bulevar propuesta en Vereda del Almonte para conectar el Sector SUS 6 quedando un espacio libre dentro de la AUNI.

Observaciones:

Los terrenos se encuentran sólo urbanizados no siendo necesaria la demolición de ninguna edificación.

Se ejecutará por un procedimiento de gestión pública o convenio urbanístico.

Uso pormenorizado

Tipo: Viario y espacio libre.

PROGRAMACIÓN

Figura de planeamiento:

Sistema de Actuación:

Urbanización: Proyecto Obras de Urbanización

Notas de programación: Cuatro años.”.

III.- Conforme a la naturaleza de la actuación definida en el PGOU como Actuación Urbanística No Integrada, nos encontramos ante una actuación en suelo urbano consolidado que se ejecutará por un procedimiento de gestión pública o convenio urbanístico, en el que ambas partes, proceden a convenir sus



Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca
Plaza de Andalucía, 6 | Los Palacios y Villafranca | 41720 | Sevilla | 955 810 600



Cód. Validación: AH0ELWDSGL4ERYKCV7NY3PWK
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 2 de 8



Ayuntamiento de
Los Palacios y Villafranca
www.lospalacios.org

obligaciones, cuyo principal objetivo es abrir un nuevo tramo de viario que permita el arranque de bulevar propuesto en la Vereda de Almonte para conectar el sector SUS 6, quedando un espacio libre dentro de la AUNI.

IV.- Para la ejecución de la AUNI 7 resulta necesario la disponibilidad de parte del bien propiedad de COFRASA, OBRAS Y SERVICIOS, SL situado en Avda de los Manchoneros, n.º 4.

Según documentación gráfica elaborada al efecto en el informe técnico de valoración firmado por el Arquitecto Municipal con fecha 10 de septiembre de 2025, el bien con el que se va a conveniar, se trata de una fracción de 277,33 m² del solar de 489,01 m², sito en Avda. de Los Manchoneros n.º 45D de Los Palacios y Villafranca, afectada por la AUNI 7 del vigente PGOU. La zona afectada por el vial se extiende en una profundidad de aprox. 21 ml, desde su fachada a Avda. de Los Manchoneros.

Finca: Avda. de los Manchoneros 45D, Los Palacios y Villafranca.

Referencia catastral: 0978903TG4107N0001QP

Linderos:

- al este con el suelo rústico,
- al suroeste con vial público
- noroeste con fincas n.º 45 de Avda. de Los Manchoneros, y n.º 2, 4, 6 y 8 de la Avda. de La Campiña,
- al sur presenta fachada a Avda. de los Manchoneros,
- al norte, con el n.º 8 de Avda. de la Campiña.

Actualmente, se encuentra vallado en todas sus lindes y libre de edificación.

Condiciones Urbanísticas:

El solar existente está desarrollado según el Plan Parcial de Ordenación SUP-2, aprobado definitivamente el 05 de octubre de 2001, a posteriori fue afectado por la **Actuación Urbanística No Integrada n.º 7. Arranque Bulevar Vereda Almonte (AUNI 7)**, en el marco del vigente Plan General de Ordenación Urbanística, que fue aprobado definitivamente de forma parcial el 04 de abril de 2008, para **“abrir un nuevo tramo de viario que permita un arranque del bulevar propuesto en Vereda de Almonte (actual Avda de los Manchoneros), para conectar el sector SUS 6 quedando un espacio libre dentro de la AUNI”,** remitiendo para su gestión a **“un procedimiento de gestión pública o convenio urbanístico”**. En el año 2012, el Ayto. de Los Palacios y Villafranca, llevó a cabo un Proyecto de Normalización de Fincas, por el que se consiguieron el resto del suelos privados afectados por la AUNI 7, mediante permuta con suelos municipales existentes en la manzana, si bien, esta finca, fue excluida en ese procedimiento.

Normativa de aplicación:

- Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente de forma parcial en fecha 4 de Abril de 2.008.
- Plan Parcial de Ordenación SUP-2, aprobado definitivamente en fecha 5 de octubre de 2001.
- Modificación 14 del vigente PGOU, aprobada definitivamente por Pleno 14/5/2020

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación: Residencial Vivienda Familiar Moderna (VFM 2 plantas); Espacios Libres: zonas verdes y viario.

Edificabilidad: 1,4 m²t/m²s



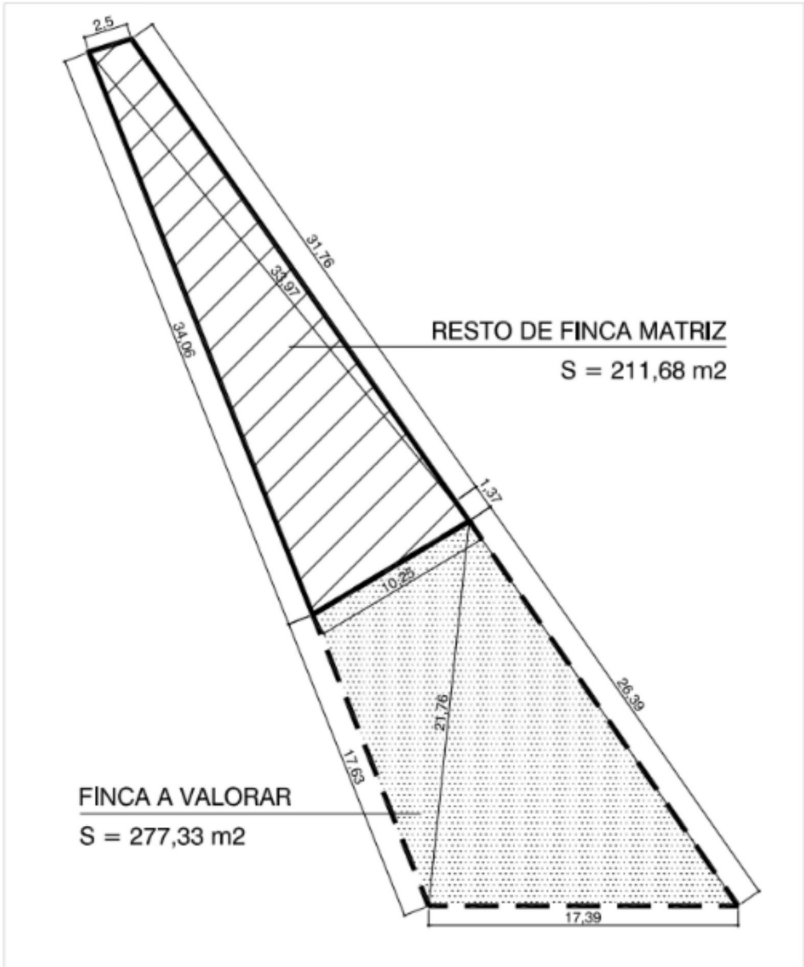
Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca
Plaza de Andalucía, 6 | Los Palacios y Villafranca | 41720 | Sevilla | 955 810 600



Cód. Validación: AH0DEIWD5GL4ERYKCV7N3PWK
Verificación: <https://sede.lospalacios.org/validador>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 3 de 8



Ayuntamiento de
Los Palacios y Villafranca
www.lospalacios.org



V.- La compensación por dichos terrenos, se convenia con la permuta de la siguiente finca municipal, de igual uso, clasificación y calificación urbanística, así como equivalentes en localización, esto es, suelos residenciales situados en áreas de planeamiento incorporado al amparo del Plan General de 1989 (APIs):

Finca sita en el SUP 6, situada en la Calle Santa Isabel 4(B) MZ 4B, en el INVENTARIO GENERAL DEL PATRIMONIO DEL AYUNTAMIENTO DE LOS PALACIOS Y VILLAFRANCA A 29 DE FEBRERO DE 2024 aparece como,
1.1.55.- Finca sita en el SUP 6, situada en la Calle Santa Isabel. Linda: al frente con calle Santa Isabel. Espalda: con calle Córdoba. Derecha: Con calle Francia. Izquierda: Viviendas cuyas fachadas dan a calle Bética. Tiene una superficie de parcela de 1.006 m2.

Calificación: Patrimonial.
Ref. Catastral: 0965806TG4106N0001BH



Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca
Plaza de Andalucía, 6 | Los Palacios y Villafranca | 41720 | Sevilla | 955 810 600



Cód. Validación: AHGDEUWDSGL4ERYKCV7N3P9WK
Verificación: https://sede.diputacionsevillasevilla.es/validacion
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 4 de 8



Ayuntamiento de
Los Palacios y Villafranca
www.lospalacios.org

Esta finca ha sido objeto de una segregación aprobado por Decreto n.º 2025-3897, de fecha 7 de octubre, de la que resulta una finca de 277,33 m² quedando el resto de la finca con una superficie de 728,67 m². Inscrita en el Registro de la Propiedad como:

- Finca urbana. Parcela 1-M-4 B situada en Los Palacios y Villafranca, con fachada a calle Santa Isabel y calle Córdoba. Tiene una superficie de doscientos setenta y siete metros y treinta y tres décimos cuadrados (277,33 m²) Tiene calificada para uso residencial de VP1. Asignación de viviendas a la parcela: 4. Linda: al sur, con fachada a calle Santa Isabel; al norte, con fachada a calle Córdoba; al este, con resto de finca matriz; y al oeste, con finca municipal denominada M-4A. Referencia catastral propia: No consta. Finca: 34374. Municipio/Sección: Palacios y Villafranca (Los) CRU: 41039000847466.

Actualmente, se encuentra libre de edificación.

Condiciones Urbanísticas:

El solar existente está desarrollado según el Plan Parcial SUP-6

Normativa de aplicación:

- Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente de forma parcial en fecha 4 de Abril de 2.008.

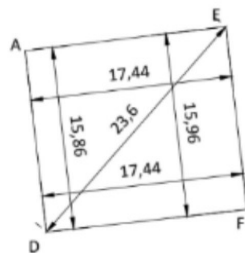
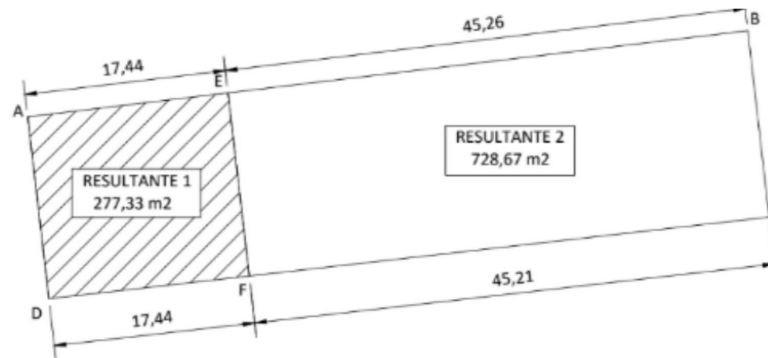
- Plan Parcial de Ordenación SUP-6, aprobado definitivamente en fecha 17 de marzo de 2005.

- Modificación 14 del vigente PGOU, aprobada definitivamente por Pleno 14/5/2020

Clasificación: Suelo Urbano.

Calificación: Residencial Vivienda Familiar Moderna (VFM 2 plantas)

Edificabilidad: 1,4 m²/m²s



PARCELA RESULTANTE 1			
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y	COORDENADA Z
A	X=240869.1875	Y=4116309.0700	Z=0.0000
E	X=240866.5001	Y=4116311.1445	Z=0.0000
F	X=240888.3526	Y=4116295.2874	Z=0.0000
D	X=240871.0275	Y=4116293.3200	Z=0.0000

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - Objetivo del convenio.



Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca
Plaza de Andalucía, 6 | Los Palacios y Villafranca | 41720 | Sevilla | 955 810 600



Cód. Validación: AH0E1WDSGL4ERYKCV7NY3PWK
Verificación: <https://sede.lospalacios.org/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 5 de 8



Ayuntamiento de
Los Palacios y Villafranca
www.lospalacios.org

Se trata de un convenio urbanístico entre el Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca y la entidad COFRASA OBRAS Y SERVICIOS, SL para la compensación mediante permuta de suelo, por afección del planeamiento, al estar afectada parte del solar propiedad de la sociedad, sito en Avda. De los Manchoneros, n.º 45, por la AUNI 7, viario y espacio libre.

El objeto del convenio es establecer las líneas de colaboración para la adquisición por el Ayuntamiento de los terrenos afectados por el planeamiento, libre de cualquier carga o afección urbanística anterior. Esta adquisición se realizará mediante la permuta de dicho terreno por otro terreno municipal de igual uso, clasificación y calificación urbanística, así como equivalentes en localización, esto es, suelos residenciales de titularidad municipal, situados en Áreas de Planeamiento Incorporado al amparo del Plan General de 1989 (APIs).

SEGUNDA. - Compromisos de las partes.

1) El Ayuntamiento, asume los siguientes compromisos:

- Tramitar el expediente de permuta de los terrenos de propiedad municipal: Parcela 1-M-4 B situada en Los Palacios y Villafranca, con fachada a calle Santa Isabel y calle Córdoba, por los terrenos de propiedad de COFRASA OBRAS Y SERVICIOS, SL sito en Avda de los Manchoneros n.º 4.

- Tramitar, de forma conjunta con la aprobación del convenio, la innecesariedad de licencia de segregación de la parte afectada por la AUNI 7 de los terrenos propiedad de COFRASA OBRAS Y SERVICIOS, SL

- Destinar los terrenos adquiridos al uso previsto en el planeamiento vigente.

- Abonar los gastos que legalmente le correspondan en la permuta de los bienes.

2) Por su parte, el propietario de los terrenos mediante el presente convenio, asumen los siguientes compromisos:

3)

- Aceptar la permuta de los bienes como compensación a la transmisión de la parte de los bienes de su propiedad afectada por la AUNI 7, conforme a las condiciones que en su momento se determinen.

- Usar el suelo recibido conforme al uso urbanístico y aprovechamiento establecido en el planeamiento general vigente.

- Abonar los gastos que legalmente le correspondan en la permuta de los bienes.

CUARTA.- Interpretación del presente convenio y jurisdicción.

Lo no recogido en el presente convenio se interpretará de acuerdo con lo previsto expresamente en la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y el 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, así como la normativa urbanística vigente.

Las incidencias que pudieran sobrevenir con motivo de su cumplimiento o sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos del mismo, deberán ser resueltas de mutuo acuerdo entre las partes, con plena sumisión a la normativa que le sea de aplicación.

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

QUINTA. - Plazo de vigencia y efectos.

El presente convenio tiene una vigencia inicial de 4 años, respetándose las normas imperativas y



Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca
Plaza de Andalucía, 6 | Los Palacios y Villafranca | 41720 | Sevilla | 955 810 600



Cód. Validación: AH0DEWDSGL4ERYKCV7NY3PWK
Verificación: <https://verificacion.sedelectronica.es/>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 6 de 8



Ayuntamiento de
Los Palacios y Villafranca
www.lospalacios.org

límites sobre la duración y prórrogas contenidas en el apartado h) del artículo 49 de la LRJSP.

En cualquier momento antes de la finalización de dicho plazo, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por periodos de un año, sin sobrepasar el límite de duración de las prórrogas de hasta cuatro años adicionales, para el caso de que en el periodo ordinario de duración por vicisitudes ajenas a las partes, no se hubiese podido realizar la permuta de los bienes.

El presente convenio se perfecciona por la prestación del consentimiento de las partes y resultará eficaz una vez inscrito tras su firma en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla (art. 9 LISTA), con expresión de haberse procedido a su depósito en el Registro Administrativo de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados.

SEXTA. - Modificación.

El convenio, conforme a lo dispuesto en el artículo 49.g) de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), podrá modificarse por acuerdo entre las partes mediante la suscripción de la correspondiente Adenda modificativa, previo cumplimiento de los trámites y requisitos que sean exigibles de conformidad con la legislación vigente.

SÉPTIMA. - Afección y subrogación.

Los compromisos y obligaciones asumidos por los propietarios en el presente convenio, serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos, por lo que de producirse la transmisión de la finca, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos se obliga a recoger en la escritura de permuta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las obligaciones asumidas en el presente convenio.

OCTAVA.- Causas de resolución y extinción.

De conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la LRJSP, el presente convenio se extingue por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución.

Son causas de resolución del Convenio:

- El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- El transcurso del plazo de la última prórroga.
- El acuerdo unánime de todos los firmantes.
- El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en el plazo de un mes con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Si transcurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a la otra parte firmante la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio.

- Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio

En materia de extinción, se estará a lo dispuesto en el apartado 1 del citado artículo 51 de la LRJSP.

NOVENA.- Aprobación del presente convenio y eficacia.

El presente convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad.



Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca
Plaza de Andalucía, 6 | Los Palacios y Villafranca | 41720 | Sevilla | 955 810 600



Cód. Validación: AH0DEUWDSGL4ERYKCV7NY3PWK
Verificación: <https://sede.lospalacios.org/verificacion>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 7 de 8



Ayuntamiento de
Los Palacios y Villafranca
www.lospalacios.org

Sólo tendrá el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del correspondiente procedimiento sobre la base del acuerdo.

El presente convenio se someterá a información pública de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica estatal. Y será publicado tras su aprobación y firma en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla (art. 9 LISTA), con expresión de haberse procedido a su depósito en el Registro Administrativo de instrumentos de planeamiento, convenios urbanísticos y bienes y espacios catalogados.

Asimismo, será objeto de publicación en las páginas web oficiales correspondientes, de acuerdo con lo dispuesto en el Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno. En este sentido, las partes prestan expresamente su consentimiento para que se le dé al presente convenio la publicidad adecuada.

Y para que conste a los efectos oportunos, y en prueba de su total conformidad y aceptación, las partes intervención firman el presente convenio por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.”

A su vez, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento [<http://lospalacios.sedelectronica.es>].

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE



Ayuntamiento de Los Palacios y Villafranca
Plaza de Andalucía, 6 | Los Palacios y Villafranca | 41720 | Sevilla | 955 810 600



Cód. Validación: AHODELWDSGLERYKCV7NY3PWK
Verificación: <http://sedelectronica.diputaciondesevilla.es>
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 8 de 8