

**CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE LA UNIDAD
DE EJECUCIÓN “SUNC ZU-4 PLAYA DE ZAHARA” DE BARBATE (Cádiz)**

En Barbate, a 7 de junio de 2021, reunidos

DE UNA PARTE

D. MIGUEL F. MOLINA CHAMORRO, con domicilio a estos efectos en Plaza de la Inmaculada, 1 de Barbate (Cádiz-11160), asistido por la señora Secretaria General **DÑA. MARÍA DE LERA GONZÁLEZ**.

DE OTRA

DÑA. REMEDIOS AYALA RAMÍREZ, con DNI n.º ***** y domicilio en C/ ***** y
DÑA. ANA MARÍA AYALA RAMÍREZ, con DNI n.º ***** y domicilio en C/ *****

INTERVIENEN

El primero, en su calidad de Alcalde, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Barbate,

Dña. Remedios Ayala Ramírez y Dña. Ana María Ayala Ramírez, en nombre y representación de la mercantil AYRA-CREA, SL., con CIF ***** como propietarias mayoritarias del suelo delimitado por PGOU en la denominada “SUNC ZU-4 Playa de Zahara”, en el término municipal de Barbate (Cádiz).

Actúan en virtud del poder otorgado a su favor ante el Notario del Ilustre Colegio de Andalucía D. Antonio Izquierdo Meroño, con número de protocolo 2.338, de fecha de 4 de noviembre de 2015.

Las partes, según intervienen, se reconocen mutuamente la capacidad legal necesaria para suscribir el presente Convenio Urbanístico de Gestión, de acuerdo con lo establecido en el artículo 95 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), y a tal fin,

EXPONEN:

PRIMERO: Que el Plan General De Ordenación Urbana de Barbate fue aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, en sesión celebrada el 20 de enero de 1995, contemplando una actuación urbanística denominada “ARI Z-4 Playa de Zahara”.

Dicho instrumento ha sido objeto de adaptación a la LOUA mediante acuerdo plenario en sesión celebrada el día 10 de febrero de 2009, donde se redenomina la unidad como “SUNC Z-4 Playa de Zahara”.

SEGUNDO: En dicho instrumento se contiene una ficha de actuación para esta unidad con las siguientes determinaciones:

-Sistema de actuación: Cooperación.

-Iniciativa de planeamiento: Privada

-Figura de planteamiento: PERI o Estudio de Detalle. Se prevé su desarrollo mediante Plan Especial de Reforma Interior por si resulta necesaria alguna apertura de vial no determinada por el Plan, así como alguna modificación de Ordenanzas, si estas necesidades no se presentasen, bastará para su desarrollo la redacción de un Estudio de Detalle.

-Área de reparto: SU2

-Superficie: 10.985 m² .

-Edificabilidad: 7.500 m².

-Densidad: 54,62 viv/Ha.

TERCERO: Que en el mes de marzo de 2016, D. Rafael Cortés Corrales presentó en nombre y representación de Estudio 2 Arquitectos, S.L. ante el Ayuntamiento de Barbate, iniciativa de agente urbanizador para la ejecución de la citada unidad, mediante documento titulado “PROPUESTA DE INICIACIÓN DEL SISTEMA INCOADO A INSTANCIA DE PARTE INTERESADA PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE EJECUCIÓN DEL PLANTEAMIENTO EN EL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN SUNC-Z4 DE ZAHARA DE LOS ATUNES (BARBATE) POR EL SISTEMA DE COOPERACIÓN POR GESTIÓN INDIRECTA MEDIANTE CESIÓN DE LA ACTIVIDAD AL AGENTE URBANIZADOR”

CUARTO: Que, por distintas circunstancias y vicisitudes que no vienen al caso, el expediente de selección de agente urbanizador para la gestión indirecta del desarrollo urbanístico no ha concluido, habiéndose presentado ante el Ayuntamiento escrito de desistimiento de la iniciativa presentada en su día por Estudio 2 Arquitectos S.L.

QUINTO: Que AYRA-CREA, S.L., es propietaria de las siguientes fincas registrales, pertenecientes al Registro de la Propiedad de Barbate (Cádiz) e incluidas dentro de la Unidad de Ejecución SUNC ZU-4 Playa de Zahara:

(1) finca registral 12.369, con una superficie en el sector de 2.442,80 m², que, representan un 24,63% del total.

(2) finca registral 10.734, con una superficie en el sector de 676,92 m², que, representan un 6,82% del total.

(3) finca registral 4.051, con una superficie en el sector de 1.148,22 m², que, representan un 11,57% del total.

Dichas fincas tienen una superficie bruta total de 4.267,94 m², que representan un porcentaje de participación en la citada Unidad de Ejecución ascendente al 43,02%, habida cuenta que la superficie total de la Unidad de Ejecución es de 9.920 m².

SEXTO: El Ayuntamiento, por su parte, es propietario -con carácter patrimonial- de la finca Registral n.º 2947, de las que 3.346,16m² se encuentran dentro del ámbito y representan el 33,73% de la superficie de la unidad.

SÉPTIMO: Expuesto cuanto antecede, y por el tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva del planteamiento general sin que se haya producido el desarrollo urbanístico de la citada entidad, es interés de **AYRA-CREA, S.L.**, acelerar y acometer el desarrollo de esta unidad.

Para ello se requiere el Cambio de Sistema de Actuación a Compensación, debiendo posteriormente constituirse una Junta de Compensación, una vez se presente iniciativa con porcentaje de suelo superior al 50%.

OCTAVO: A tal efecto, y como consta en los informes técnicos emitidos por los servicios técnicos del Ayuntamiento, es necesario - con carácter previo – realizar la redelimitación del ámbito de la unidad para adecuarla a la realidad existente. Esta redelimitación, con exclusión de suelo urbano que ha adquirido el carácter de consolidado, provocará un incremento en el porcentaje de participación de AYRA-CREA, S.L., así como del Ayuntamiento en la unidad.

NOVENO: El artículo 108 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en su punto primero dispone que “la Administración podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su gestión”.

DÉCIMO: Como tiene establecida la Jurisprudencia, el ámbito funcional de los Convenios Urbanísticos e concreta en facilitar la gestión del Planteamiento urbanístico, pero no en la de articular un nuevo sistema de actuación al margen de los regulados en la legislación urbanística. Así tienden a contemplar las determinaciones legales, posibilitando el acuerdo entre las partes afectadas, facilitando actuación urbanística. No puede condicionar el ejercicio de las potestades urbanísticas por ser el urbanismo una auténtica función social indispensable e irrenunciable.

Los Convenios Urbanísticos tienen naturaleza contractual y carácter administrativo; son obligaciones entre las partes, pero que han de responder a un fin o interés público. La heterogeneidad de las figuras convencionales que, de tacto, se dan en el ámbito urbanístico determina que no exista un régimen jurídico. La propia legislación urbanística los contempla de forma expresa para facilitar la gestión.

UNDÉCIMO: Y, en consideración a lo expuesto, las partes, tras el oportuno proceso de diálogo y negociación, entendiéndose que sus objetivos e intereses son perfectamente compatibles entre sí, y que su acuerdo resulta beneficioso tanto para el interés público, como para los legítimos intereses privados, libre y voluntariamente, formalizan el preente **CONVENIO DE PLANTEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA**, conforme a lo establecido en el artículo 95 de la LOUA, así como el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y todo ello en base a las siguientes,

ESTIPULACIONES:

PRIMERA: AYRA-CREA, S.L., en su condición de propietario mayoritario de la SUNC-Z4 PLAYA DE ZAHARA y el **Ayuntamiento de Barbate**, en su condición de Administración actuante, se comprometen a realizar de forma conjunta todos los trámites necesarios para proceder a la correcta terminación de la gestión y obras de urbanización del referido ámbito de actuación, hasta su definitiva conclusión y posterior entrega al Ayuntamiento para su recepción, con arreglo a las siguientes estipulaciones.

SEGUNDA: El Ayuntamiento se compromete a la tramitación del presente convenio con el objeto de aprobar el cambio de sistema de cooperación (actual) a compensación (futuro), en el cual **AYRA-CREA, S.L.**, y el **Ayuntamiento de Barbate** tomarán la iniciativa como propietarios mayoritarios.

TERCERA: La entidad **AYRA-CREA, S.L.**, una vez aprobado el cambio de sistema, se compromete a la presentación de Estudio de Detalle, que contemple la redelimitación de la unidad de ejecución en los términos expresados por los servicios técnicos municipales.

CUARTA: Ambas entidades se comprometen a la presentación de iniciativa que posibilite disponer de un porcentaje de propiedad de suelo superior al 50% de la redelimitación de la unidad de ejecución, conforme a lo dispuesto en el plan de etapas del siguiente ordinal.

QUINTA: El plan de etapas que se establece a partir del cambio de Sistema a **COMPENSACIÓN**, vendrá determinado por la presentación simultánea de distintos instrumentos urbanísticos, debiendo producirse su aprobación definitiva en cascada y por el orden que legalmente corresponda, conforme a los siguientes hitos:

1. En el plazo de **un mes**, y tras la aprobación inicial del presente convenio, se presentará el Estudio de Detalle con la nueva delimitación de ejecución.
2. En el plazo de **dos meses**, tras la aprobación inicial del presente convenio se entregará la iniciativa de establecimiento de sistema y el proyecto de Bases y Estatutos.
3. En el plazo de **dos meses**, tras la aprobación inicial del presente convenio, se entregará proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
4. En el plazo de **dos meses** desde la aprobación definitiva de los Estatutos y Bases de Actuación, quedará constituida la Junta de Compensación.
5. En el plazo de **seis meses** desde la constitución de la Junta de Compensación se presentará el proyecto de Reparcelación.
6. El inicio de la obra de urbanización será dentro de **tres meses** siguientes a la aprobación definitiva del proyecto de urbanización y de la inscripción del proyecto de reparcelación en el Registro de la Propiedad.
7. La finalización de la obra de urbanización se producirá dentro de **un año** siguiente a su inicio.

SEXTA: El presente convenio tiene naturaleza administrativa y en lo no contemplado expresamente en éste, se remite a lo previsto en la legislación urbanística y de expropiación forzosa, que pueda resultar de aplicación y todo ello, sin perjuicio de lo también resultar aplicable la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

SÉPTIMA: En el supuesto de transmisión de las fincas que son objeto del presente Convenio, **AYRA-CREA, S.L.**, se compromete a garantizar que el nuevo titular se subroge

en todos los derechos y obligaciones que en el mismo se establecen. A tal efecto, **AYRA-CREA, S.L.**, se compromete a notificar fehacientemente al Excmo. Ayuntamiento de Barbate, en el plazo de 15 días, el hecho de la transmisión, con indicación de la fecha de formalización de la correspondiente escritura pública e indicación del adquirente que habrá de subrogarse en cuantos derechos y obligaciones dimanen del presente Convenio.

OCTAVO: La validez y eficacia del presente Convenio, queda condicionada a la debida tramitación, información pública y posterior aprobación definitiva por parte del **Excmo. Ayuntamiento de Barbate**, todo ello de conformidad con lo previsto en la LOUA, y demás normativa que resulte de aplicación.

Una vez leído, y en prueba de su conformidad, lo firman las partes por cuadruplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicado.

Fdo. Miguel F. Molina Chamorro Fdo. Dña/ Remedios y Dña/ Ana M.^a Ayala Ramírez

Fdo. María de Lera González