



Ayuntamiento de
Barbate
www.BARBATE.es

S A L I D A	Registro Interno Licencias		
	Registro Electrónico Común		
	18/05/2021	2021000074I	
	Registro Electrónico Común		Hora 18:40

Informe de Asesoría Jurídica

Procedimiento: Aprobación de Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión UE Z4.

INFORME JURÍDICO

En relación con la aprobación de Convenio Urbanístico a suscribir entre el EXCMO AYUNTAMIENTO DE BARBATE y por la mercantil AYRA CREA,S.L , la Letrada que suscribe tiene el honor de informar:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Con fecha 4 de marzo de 2016, entrada nº 08278, se presenta por la mercantil ESTUDIO 2 ARQUITECTOS Y URBANISTAS,S.L, propuesta de iniciación del sistema incoado a instancia de parte interesada para el desarrollo de la actividad de ejecución del planeamiento en el ámbito de la UE SUNC-Z4.

SEGUNDO.- En fecha 24 de Junio de 2020, se emite Resolución de Alcaldía de fecha 24 de Junio de 2020 con nº de Decreto BRURB-00159-2020, que se notifica al interesado y que Resuelve de conformidad con la fundamentación expuesta, proceder a la Redelimitación del ámbito previamente a la adjudicación de la iniciativa.

TERCERO.- Con fecha 18 de Marzo de 2021 por la representación de ESTUDIO 2 ARQUITECTOS Y URBANISTAS SL, mediante registro nº 2021002919 se presenta escrito de desistimiento a la iniciativa de Agente Urbanizador presentada.

CUARTO.- En fecha 22 de Abril de 2021, mediante Decreto de Alcaldía BRURB-00068-2021, se resuelve Aceptar el desistimiento presentado por la representación de ESTUDIO 2 ARQUITECTOS Y URBANISTAS,S.L

QUINTO.- Por la representación de la Sociedad AYRA CREA, SL se ha presentado borrador de convenio urbanístico que ahora se informa.

SEXTO.- La mercantil AYRA-CREA, S.L., es propietaria de las siguientes fincas registrales 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.

Código Seguro De Verificación:	vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Melgar Barroso	Firmado	17/05/2021 19:17:00
Observaciones		Página	1/7
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==		





Ayuntamiento de
Barbate
www.BARBATE.es

(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.

SÉPTIMO: 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.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

PRIMERO. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, pueden suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

SEGUNDO. La Legislación aplicable viene determinada por:

— Los artículos 30, 39.2 y 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

— Los artículos 22.2.c) y 70 Ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

— Los artículos 83 y 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

— Los artículos 18 y 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

TERCERO. Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

CUARTO. Los Convenios urbanísticos de planeamiento tendrán a todos los efectos carácter jurídico administrativo. Su tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Código Seguro De Verificación:	vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Melgar Barroso	Firmado	17/05/2021 19:17:00
Observaciones		Página	2/7
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==		





Ayuntamiento de
Barbate
www.BARBATE.es

QUINTO. Cuando los Convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

— La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración, así como cualesquiera aportaciones económicas que se realicen en virtud del Convenio, deberán integrarse en el respectivo patrimonio público del suelo.

— En los casos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

— Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

Así el artículo 18.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que las actuaciones de transformación urbanística comportan los siguientes deberes legales:

— Entregar a la Administración competente el suelo reservado para viales, espacios libres, zonas verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención.

— Entregar a la Administración competente, y con destino al patrimonio público del suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística.

En las actuaciones de dotación, este porcentaje se entenderá referido al incremento de la edificabilidad media ponderada a los terrenos incluidos en la actuación.

Con carácter general, el porcentaje a que se refieren los párrafos anteriores no podrá ser inferior al 5% ni superior al 15%.

— Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

Código Seguro De Verificación:	vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Melgar Barroso	Firmado	17/05/2021 19:17:00
Observaciones		Página	3/7
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==		





Téngase en cuenta el artículo 9 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que establece en su apartado octavo que los convenios o negocios jurídicos que el promotor de la actuación celebre con la Administración correspondiente, no podrán establecer obligaciones o prestaciones adicionales ni más gravosas que las que procedan legalmente, en perjuicio de los propietarios afectados. La cláusula que contravenga estas reglas será nula de pleno Derecho/.

— Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

— Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante. Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

SEXTO. Durante todo el proceso de aprobación del Convenio urbanístico de planeamiento y gestiónEs de aplicación al expediente que nos ocupa, la recomendación emitida por la Junta de Andalucía y remitida a todos los Ayuntamientos, sobre la posibilidad de acordar la aplicación de la tramitación de urgencia regulada en el artículo 33 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas al procedimiento para la aprobación de instrumentos de planeamiento.

El artículo 33.1 de Ley 39/2015 establece que cuando razones de interés público lo aconsejen se podrá acordar, de oficio o a petición del interesado, la aplicación al procedimiento de la tramitación de urgencia, lo que implica que se reducirán a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos. El apartado 2 del mismo artículo, precisa que no cabrá recurso alguno contra el acuerdo que declare la aplicación de la tramitación de urgencia al procedimiento, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

La propuesta de utilizar el procedimiento de tramitación de urgencia para los instrumentos de planeamiento, se justifica en las incertidumbres derivadas de la crisis sanitaria provocada por el virus COVID-19, que hacen prever, junto al contexto global, una mayor desaceleración del crecimiento económico.

Código Seguro De Verificación:	vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Melgar Barroso	Firmado	17/05/2021 19:17:00
Observaciones		Página	4/7
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==		





Ayuntamiento de
Barbate
www.BARBATE.es

Esa desaceleración anunciada y el reconocimiento del retraso en la tramitación de los instrumentos de planeamiento conforme a los procedimientos legal y reglamentariamente establecidos justificaría la tramitación por urgencia., habrá de cumplirse con las exigencias de publicidad activa en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la normativa vigente en materia de transparencia.

SÉPTIMO. Hay que tener en cuenta que el artículo 53.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, establece expresamente la obligación de las entidades del Sector Público de remitir electrónicamente al Tribunal de Cuentas u órgano externo de fiscalización de la comunidad autónoma, según corresponda, aquellos convenios cuyos compromisos económicos asumidos superen los 600.000 euros, así como la de comunicar las modificaciones, prórrogas o variaciones de plazos, alteración de los importes de los compromisos económicos asumidos y la extinción de los convenios indicados.

Asimismo, la Instrucción relativa a la remisión telemática al Tribunal de Cuentas de convenios y de relaciones anuales de los celebrados por las entidades del sector público local, aprobada por Acuerdo del Pleno de 24 de noviembre de 2016, publicado por Resolución de 2 de diciembre de 2016, de la Presidencia del Tribunal de Cuentas, concreta la información, documentación, procedimiento y medio para llevar a cabo la remisión electrónica de los convenios incluidos en el citado artículo 53.1 que se hubieran formalizado a partir del 2 de octubre de 2016, remisión que tendrá lugar, en todo caso, a partir del 15 de enero de 2017.

OCTAVO. Es de aplicación al expediente que nos ocupa, la recomendación emitida por la Junta de Andalucía y remitida a todos los Ayuntamientos, sobre la posibilidad de acordar la aplicación de la tramitación de urgencia regulada en el artículo 33 de Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas al procedimiento para la aprobación de instrumentos de planeamiento.

El artículo 33.1 de Ley 39/2015 establece que cuando razones de interés público lo aconsejen se podrá acordar, de oficio o a petición del interesado, la aplicación al procedimiento de la tramitación de urgencia, lo que implica que se reducirán a la mitad los plazos establecidos para el procedimiento ordinario, salvo los relativos a la presentación de solicitudes y recursos. El apartado 2 del mismo artículo, precisa que no cabrá recurso alguno contra el acuerdo que declare la aplicación de la tramitación de urgencia al procedimiento, sin perjuicio del procedente contra la resolución que ponga fin al procedimiento.

La propuesta de utilizar el procedimiento de tramitación de urgencia para los instrumentos de planeamiento, se justifica en las incertidumbres derivadas de la crisis sanitaria provocada por el virus COVID-19, que hacen prever, junto al contexto global, una mayor desaceleración del crecimiento económico.

Código Seguro De Verificación:	vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Melgar Barroso	Firmado	17/05/2021 19:17:00
Observaciones		Página	5/7
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==		





Esa desaceleración anunciada y el reconocimiento del retraso en la tramitación de los instrumentos de planeamiento conforme a los procedimientos legal y reglamentariamente establecidos justificaría la tramitación por urgencia.

NOVENO.- El procedimiento a seguir es el siguiente:

A. Una vez negociado y suscrito el texto inicial del Convenio urbanístico de planeamiento y Gestión, de conformidad con los artículos 39.2 la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y el 83 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, se someterá al trámite de información pública, mediante anuncio publicado en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el *Boletín Oficial de la Provincia*, por un plazo que no podrá ser inferior a veinte días. **Si se opta por la tramitación de urgencia conforme a lo dispuesto en el fundamento octavo de este informe los plazos se podrán reducir a la mitad.**

(Se adjunta borrador con las modificaciones planteadas por este servicio).

B. Tras la información pública, el órgano que hubiera negociado el Convenio deberá, a la vista de las alegaciones, elaborar una propuesta de texto definitivo del Convenio, de la que se dará vista a la persona o las personas que hubieran negociado y suscrito el texto inicial para su aceptación o reparos (artículo 82 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

C. Concluida la vista, el Convenio urbanístico se ratificará y aprobará definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno, tal y como establece el artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local.

D. Una vez ratificado el Convenio urbanístico, se notificará al interesado para que se persone en las dependencias municipales para firmar el texto definitivo del Convenio referenciado.

E. Tras su firma se procederá al depósito del Acuerdo junto con el Convenio en el Registro Municipal de instrumentos de planeamiento, de Convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, de conformidad con el Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los Registros Administrativos de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, y se crea el Registro Autonómico.

F. Asimismo y de conformidad 41.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Acuerdo de aprobación del Convenio se

Código Seguro De Verificación:	vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Melgar Barroso	Firmado	17/05/2021 19:17:00
Observaciones		Página	6/7
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vsOu++obXWN5YsMjQ7gWPQ==		





Ayuntamiento de
Barbate
www.BARBATE.es

publicará en el *Boletín Oficial de la Provincia* con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el Registro correspondiente, así como de la propia identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

G Téngase en cuenta el artículo 70 Ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local que establece que las Administraciones Públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

NOVENO.- En lo que respecta al órgano competente en materia de convenios urbanísticos que tengan por objeto la alteración de cualquiera instrumentos de planeamiento de competencia plenaria, viene atribuida en el Pleno Municipal, a tenor del artículo 22.2.c) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, en la redacción dada por el apartado 1 de la disposición adicional novena del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, precisándose mayoría absoluta en coherencia con el artículo 47.2.11) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, citada.

CONCLUSIONES

De conformidad con lo expuesto, la que suscribe entiende que puede informarse favorablemente la propuesta de convenio urbanístico de planeamiento y gestión con las modificaciones introducidas por este servicio y con la tramitación descrita.

Es cuanto tengo el honor de informar en Barbate, a la fecha de la firma digital.

Código Seguro De Verificación:	vsOu++obXWN5YsmjQ7gWPQ==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Sara Melgar Barroso	Firmado	17/05/2021 19:17:00
Observaciones		Página	7/7
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/vsOu++obXWN5YsmjQ7gWPQ==		

