

ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

ANUNCIO

Una vez negociado y suscrito, con fecha 10 de junio, el Texto Inicial del Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión Entre El Ayuntamiento de Barbate y la Propiedad de la Finca “Las Nereidas”, para el Desarrollo y Ejecución Parcial de la U.E. CM1.2 “ACANTILADO MODIFICADA “ DEL PGOU de Barbate, de conformidad con los artículos 39.2 de 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 somete el Texto Inicial, que a continuación se transcribe, a trámite de información pública, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Tablón de Anuncios de este Ayuntamiento, así como en su portal web (barbate.es), por un plazo de VEINTE DÍAS, para formular alegaciones. El expediente estará a disposición de quien lo quiera consultar en el Servicio Municipal de Urbanismo, sito en la Calle Pio XII n.º 8 de esta localidad y en el siguiente enlace <https://www.barbate.es/el-ayuntamiento/anuncios> .

“CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE BARBATE Y LA PROPIEDAD DE LA FINCA “LAS NEREIDAS” PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN PARCIAL DE LA U.E. CM1.2 “ACANTILADO MODIFICADA” DEL PGOU DE BARBATE


En Barbate, a 10 de Junio de 2020

REUNIDOS

De una parte, **D. MIGUEL MOLINA CHAMORRO**, Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Barbate (Cádiz), asistido por D^a. **MARÍA DE LERA GONZÁLEZ**, como Secretaria General del Ayuntamiento, y con domicilio, a efectos de notificaciones, en Plaza de la Inmaculada, s/n, de la citada localidad. En adelante **EL Ayuntamiento**.

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20
Observaciones		Página	1/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==		



ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

Y de otra, **D. ARTURO VELASCO ERQUICIA**, mayor de edad, casado, Agricultor, vecino de Sevilla, con domicilio en C/ Ciudad de Ronda, nº 4, 5º Izqda., y provisto de DNI nº 28.550.955-C; **D. RAFAEL CARRANZA ERQUICIA**, mayor de edad, casado, empresario, vecino de Sevilla, con domicilio en Avda. República Argentina, nº 20, 2º D, y provisto de DNI nº 27.316.954-S; y **D. ALFREDO ERQUICIA DOMEQ**, mayor de edad, casado, empresario, vecino de Jerez de la Frontera, con domicilio en Urbanización “El Bosque”, edificio “Cytrus”, 1º, y con DNI nº 31.655.859-Q. En adelante **La Propiedad**.
INTERVIENEN

DON MIGUEL MOLINA CHAMORRO, en nombre y representación del **AYUNTAMIENTO DE BARBATE**, en virtud de lo previsto en el artículo 21.1b) de la Ley 7/85, de 2 de Abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, asistido por el Secretario Municipal, según más arriba se indica.

DON ARTURO VELASCO ERQUICIA en nombre y representación de:


DÑA. ISABEL VELASCO YBARRA con D.N.I 28.839.532-Q, **DÑA. CLARA VELASCO YBARRA** con D.N.I 28.839.533-V, **DÑA. LUCIA VELASCO YBARRA**, con D.N.I 28.839.515-E, **DÑA. LUCIA ROSA VELASCO ERQUICIA** con D.N.I 28.555.033-G, **DÑA. SILVIA JUANA VELASCO ERQUICIA** con D.N.I 28.675.633-S, **DÑA. ROSA MONICA VELASCO ERQUICIA** con D.N.I 28.858.594-B y **DÑA. CARMEN VELASCO ERQUICIA** con D.N.I 28.858.595-N, **D. ALFREDO VELASCO ERQUICIA**, con D.N.I 28.556.270-E

Mediante apoderamiento otorgado al efecto, vigente y suficiente para este acto, ante el Notario de Sevilla D. José Luis Lledó González, el día 26 de Septiembre de 2019, con el número 1173 de su Protocolo.

DÑA. ANA LUCIA y D. ARTURO VELASCO VALERO, con D.N.I 32.073.169-E y 32.093.096-T respectivamente, según apoderamiento otorgado al efecto, vigente y suficiente para este acto, ante el Notario de Madrid D. Fernando Fernández Medina, el día 22 de Octubre de 2019, con el nº 2.476 de su Protocolo.

LUCÍA FÁTIMA VELASCO VALERO, con DNI 32.093.095-E, según apoderamiento otorgado al efecto, vigente y suficiente para este acto, ante el Notario de Sevilla D. José Luis Lledó González, el día 26 de Septiembre de 2019, con el número 1177 de su Protocolo.

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20	
Observaciones		Página	2/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==			

ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

DÑA. LUCIA ERQUICIA GUARDIOLA con DNI 27.919.312-A, según apoderamiento otorgado al efecto, vigente y suficiente para este acto, ante el Notario de Sevilla D. José Luis Lledó González, el día 28 de Octubre de 2019, con el número 1382 de su Protocolo.

DON RAFAEL CARRANZA ERQUICIA, en nombre y representación de su madre, **DÑA. ANA MARIA ERQUICIA GUARDIOLA** con D.N.I nº 27.539.300-C , según escritura de apoderamiento, vigente y suficiente para este acto, otorgada ante el Notario de Sevilla, D. Javier López Cano, el día 8 de Octubre de 2019, con el nº 2.034 de su Protocolo.

DON ALFREDO ERQUICIA DOMEQ, en nombre y representación de

D. ALFREDO ERQUICIA GUARDIOLA con D.N.I 31.655.859-Q según escritura de apoderamiento, vigente y suficiente para este acto, otorgada ante el Notario de Jerez de la Fra., D. Rafael González de Lara Alferez, el día 12 de Julio de 1993, con el nº 1469 de su Protocolo.

DÑA. Mª DEL CARMEN DOMEQ YBARRA con D.N.I 31.498.605-J, según escritura de apoderamiento, vigente y suficiente para este acto, otorgada ante el Notario de Sevilla, D. Simón Alfonso Pobes Layunta, el día 23 de Octubre de 2007, con el nº 3.150 de su Protocolo.


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

EXPONEN

I.-Que el Ayuntamiento de Barbate tiene la voluntad de posibilitar un ágil desarrollo urbanístico de los suelos previstos en el Plan General de Ordenación Urbanística vigente como urbanizables o urbanos no consolidados en la zona de Caños de Meca a fin de procurar la ejecución que permita dotar a la zona de las necesarias infraestructuras , dotaciones y equipamientos así como también de suelo suficiente susceptible de edificación que contribuya al desarrollo económico y social de ese ámbito en concreto y del Municipio en general.

II.-Que los intervinientes y sus representados son propietarios de las siguientes fincas en el término municipal de Barbate, al sitio de Los caños de Meca:

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20	
Observaciones		Página	3/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==			

ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS

SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

1.- Finca sin edificar inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate, con el nº 2.044, con la descripción que allí consta, conocida por “Nereida grande”, con una superficie registral de 1,049675 Ha. Se incluye en la referencia catastral 11007A001001960000RL, que tiene una superficie según Catastro de **29.528 m2**.

Titular: Ana María Erquicia Guardiola.

2.- Finca sin edificar inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate, con nº 2.108, con la descripción que allí consta, conocida por “Nereida pequeña”, con una superficie registral de 0,364675 Ha. También se incluye en la catastral con referencia 11007A001001960000RL.

Titular: Ana María Erquicia Guardiola.

3.- Finca sin edificar inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate, con nº 2.950, con la descripción que allí consta, conocida por “Nereida mediana”, con una superficie registral de 0,9100 Ha. Incluida igualmente en la catastral 11007A001001960000RL.

Titulares: Dña. Isabel, Dña. Clara y Dña. Lucía Velasco Ybarra; Dña. Lucía, Dña. Sylvia, Dña. Rosa Mónica y Dña. Carmen Velasco Erquicia; Dña. Ana, Dña. Lucía y D. Arturo Velasco Valero; y Dña. Lucía Erquicia Guardiola.

4.- Finca sin edificar inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate, con nº 15.666, con la descripción que allí consta, conocida por “Nereida ¾”, con una superficie registral de 0,7185 Ha. Su referencia catastral es la 9689701TF2098N0001KL de **2.159 m2** y el resto también se incluye en la 11007A001001960000RL.


Titulares: María del Carmen Domecq Ybarra y Alfredo Erquicia Guardiola.

Estas cuatro fincas en adelante se denominarán como **finca “Las Nereidas”** y tienen una superficie total según Catastro de **31.687 m2**.

5.- Parcela situada al Sur-Oeste, esquina izquierda, de las anteriores, separada de las mismas por un camino público, con una superficie catastral de **1.596 m2**, destinada a equipamientos públicos. Tiene dos construcciones de una sola planta: una es el antiguo cuartel de la Guardia Civil que ocupa 651 m2 de superficie, y la otra está destinada a servicios de asistencia municipal, médica y de salvamento, ocupando una superficie de 182 m2.; sumando ambas edificaciones una superficie total de 833 m2 con sus respectivos patios. Su referencia catastral es la 9688801TF2098N0001JL.

Titular: Excmo. Ayuntamiento de Barbate.

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20	
Observaciones		Página	4/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==			

ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

6.- Porción de suelo integrado por caminos que discurren entre la anterior y la finca “Las Nereidas”, y que a su vez dan acceso-salida a ésta a la Avda. de Trafalgar. Tiene una superficie según el plano del Catastro de **1.325 m2**.

Titular: Excmo. Ayuntamiento de Barbate.

III.-Que el conjunto de las fincas descritas en el expositivo anterior, todas colindantes, conforman un polígono que limita al Norte con camino que lo separa del Parque Natural de la Breña; al Sur con la Avda. de Trafalgar y con tres fincas particulares afectadas en su totalidad por la servidumbre de protección de costas, dos de ellas edificadas; al Este con las tapias de siete fincas particulares todas edificadas, y al Oeste con un camino municipal que va desde la Avda. de Trafalgar hasta el camino que separa el conjunto que nos ocupa del Parque Natural de la Breña y con tres fincas particulares edificadas.


Todo el suelo está afectado por la delimitación de la unidad de ejecución SUNC CM1.2 “Acantilado modificada” del PGOU de Barbate, dentro del área de reparto AR-SU.2, clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y calificado con uso residencial, tipología unifamiliar aislada UAS, con otros compatibles, de acuerdo con el planeamiento vigente hoy día en Barbate, alcanzando una cabida total según Catastro de **34.608 m2**, de los cuales los propietarios de la finca “Las Nereidas” son titulares de más de un 90 %.

Se acompaña al presente Convenio urbanístico, como **Anexo nº 1**, plano con cuadro de superficies y titularidades de las fincas objeto del mismo en el descrito polígono.

IV.- El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Barbate (PGOU en adelante) resultó aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, con determinadas modificaciones y subsanaciones, corregidas y aceptadas, en fecha de 21-12-95 y publicadas las Ordenanzas en el B.O.P. nº 59/1.3.96, que coincide plenamente con el vigente actualmente, en virtud de la nueva Aprobación Definitiva de la CPOTU, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2003 que se ha publicado en el B.O.P. de 12 de febrero de 2003, nueva Aprobación esta que resultó consecuencia de una Sentencia dictada por el TSJA que determinó que el Plan tuviese que ser parcialmente tramitado de nuevo.

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20
Observaciones		Página	5/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==		



ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

Posteriormente el Documento de Adaptación Parcial del PGMOU de Barbate a la LOUA ha resultado aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha de 10 de febrero de 2009 mediante Acuerdo publicado en BOP de Cádiz nº 238 de 15 de diciembre de 2009.

En los citados terrenos, la propiedad pretende desarrollar una actuación que albergue un establecimiento de alojamiento turístico y una promoción residencial de viviendas unifamiliares, así como contribuir a dotar a la zona de las necesarias infraestructuras, dotaciones y equipamientos así como también de suelo suficiente susceptible de edificación que contribuya al desarrollo económico y social de ese ámbito en concreto y del Municipio en general y todo ello con el objeto de dinamizar el entorno de Los Caños de Meca, incorporando usos generadores de empleo y riqueza municipal, reforzando de este modo la privilegiada posición de este enclave como destino turístico de primera calidad.

V.- Las fincas objeto del presente Convenio Urbanístico alcanzan una superficie considerable, con entidad suficiente para constituir una unidad de ejecución independiente de la CM-1.2 “Acantilado modificada”, que se denominaría UE.CM1.3 “Las Nereidas”, circunstancia que facilitaría su gestión y desarrollo urbanístico para alcanzar los objetivos y el modelo de ordenación establecidos por el planeamiento general para el núcleo de Los Caños de Meca.


Y en otro orden de cosas la superficie de las fincas en cuestión, pese a ser considerable y suficiente para constituir Unidad independiente, y situarse justo en el centro de la unidad de la que se separa, no pone en riesgo la viabilidad y el desarrollo urbanístico del resto de la referida CM-1.2. En este sentido, mediante el presente Convenio se pretende dividir el ámbito de la CM-1.2. en distintas unidades de ejecución atendiendo a la realidad actual de los terrenos, con el objeto de posibilitar y facilitar su gestión y desarrollo.

VI.- Que el PGOU de Barbate determina como sistema de actuación para el desarrollo de la unidad de ejecución SUNC CM-1.2. el de compensación. En este caso, los propietarios de las fincas están todos de acuerdo en su desarrollo urbanístico inmediato, para lo cual se comprometen a elaborar y presentar los documentos y proyectos técnicos que requiere la gestión, ordenación y ejecución de la actuación pretendida, sobre la base de la normativa urbanística vigente en el municipio de Barbate y de la LOUA.

No obstante lo cual, la ordenación pretendida requiere una modificación puntual del planeamiento general vigente, a cuya tramitación y posterior elevación al Pleno para su

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20
Observaciones		Página	6/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==		



ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

oportuna aprobación se compromete el Ayuntamiento en el presente Convenio, sin perjuicio de los informes o aprobaciones que en su caso fueren previamente precisos por parte de otras Administraciones concurrentes, así como a agilizar todos los trámites para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que la propiedad ha de presentar.

VII.- Que los intervinientes, sin perjuicio del respeto íntegro a la potestad planificadora de la Administración han llegado a un acuerdo en el marco de los artículos 30 y 95 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) con la finalidad de asegurar tanto la correcta integración de las propuestas urbanísticas en el planeamiento general vigente en el municipio de Barbate, como su gestión y ejecución urbanística en el menor plazo posible, y que se formaliza por el presente **Convenio Urbanístico**, sujeto a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETIVO Y FINALIDAD DEL CONVENIO


El presente Convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes intervinientes con la finalidad de procurar y asegurar dentro las posibilidades legales y de su competencia en cada caso, la modificación puntual del vigente PGOU de Barbate para alcanzar los objetivos de ordenación acordados para los terrenos descritos en el Expositivo II, así como su correcta integración en el proceso urbanístico.

Esta concertación urbanística se realiza al amparo de lo dispuesto en el artículo 30 de la LOUA, y sobre la base previa del reconocimiento por parte del Ayuntamiento de Barbate de la necesidad de modificar la ordenación existente en la unidad de ejecución CM-1.2. “Acantilado modificada”, con el fin de posibilitar su integración urbana, su desarrollo racional y posible en un área estratégica del municipio y clave para el crecimiento del núcleo de Los Caños de Meca con la implantación de usos turísticos y residenciales, todo ello sin menoscabo del ejercicio libre por parte de la Administración de su potestad planificadora y previa tramitación del correspondiente procedimiento administrativo.

De igual forma, como ya hemos referido, mediante el presente Convenio no solo se pretende que las fincas objeto del mismo constituyan una Unidad de Ejecución independiente, sino dividir el ámbito de la CM-1.2. en otras distintas unidades de ejecución,

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20
Observaciones		Página	7/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==		



ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO


atendiendo a la realidad actual de los terrenos, con el objeto de posibilitar y facilitar también su gestión y desarrollo.

SEGUNDA.- LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS DE LOS TERRENOS EN LA MODIFICACION PUNTUAL DEL PGOU

El Ayuntamiento de Barbate a través de su Delegación de Área de Urbanismo, asume el compromiso de tramitar y agilizar todos los trámites para la aprobación definitiva de los distintos instrumentos de planeamiento y gestión urbanística que la propiedad ha de presentar, que en primer lugar será el documento de modificación puntual del PGOU que elabore la propiedad con las determinaciones urbanísticas para los terrenos descritos en el Expositivo Segundo que se relacionan a continuación:

- o Superficie de la actuación urbanística: 3'4608 Has. según Catastro (caso de adherirse al presente Convenio la propiedad de la catastral nº 9688803TF2098N0001SL, la superficie sería de 3'5556 Has según Catastro)
- o Clasificación: Suelo urbano no consolidado.
- o Naturaleza de la actuación: Área de Reforma Interior.
- o Instrumento de desarrollo pormenorizado de la ordenación: Estudio de Detalle con los siguientes objetivos y criterios de actuación:
 - Mejorar la permeabilidad de la superficie en el entorno en el que se localizan los terrenos.
 - Obtención de dotaciones.
 - Uso global: Residencial Unifamiliar Aislada. (UAS).
 - Uso pormenorizado: alojamiento turístico, incluidos el hotelero, servicios y equipamientos privados; correspondiendo al Estudio de Detalle la distribución final de la edificabilidad total entre los usos.
- o Instrumento de gestión: Unidad de Ejecución.

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20	
Observaciones		Página	8/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==			

ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO


- o Sistema de Actuación: Compensación.
- o Ámbito de Área de Reparto: AR-S.U.2.
- o Edificabilidad: 0.35 m² t / m² suelo.
- o Densidad de viviendas: <15viv/Ha. De acuerdo con lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA y teniendo en cuenta, por un lado, las necesidades al respecto del núcleo de Los Caños de Meca, y por otro, atendiendo a la tipología de vivienda unifamiliar aislada, esto es, la menos adecuada para su reserva para VPO y la propia del alojamiento turístico a implantar, el ámbito de actuación que se delimite sobre la superficie que ocupan las fincas descritas quedará totalmente eximido de la obligación de reservar edificabilidad para su destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal.

En este sentido debemos indicar que el Ayuntamiento de Barbate ha redactado su propio Plan Municipal de Viviendas que viene a establecer las necesidades presentes y futuras de la población del término municipal y que concluye que con la demanda actual de vivienda protegida y la disponibilidad actualmente de suelos para ese destino localizados en el término y previstos en los suelos desarrollados y de previsible desarrollo no resulta necesario reservar un 30% de cada una de las áreas de reforma interior o sector con uso residencial. Concluye el Plan en ese apartado y diagnóstico que en virtud del artículo 10.1.A.b de la LOUA, es posible mediante compensación eximir de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida a sectores que tengan una densidad de vivienda inferior a 15 viv./ha y que, por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas.

1. Las obras de urbanización deberán contemplarse en su correspondiente proyecto que contendrá como mínimo las siguientes:

- o Interiores a la unidad: Infraestructuras y servicios (saneamiento, agua, energía, alumbrado, telecomunicaciones, etc.); viales, aparcamientos, adecuación y ajardinamiento de zonas verdes.
- o Exteriores a la unidad: Conexión a los sistemas generales viarios estructurales externos y alas redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas. La propiedad suscribirá los convenios que permitan conectar las redes interiores de abastecimiento al colector general proyectado.

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20	
Observaciones		Página	9/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==			

ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS

SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

2. Respecto a la programación: Las actuaciones urbanísticas se realizarán en los siguientes plazos:

o Presentación de documento de modificación puntual de planeamiento general vigente: plazo máximo de dos meses a contar desde la firma del presente Convenio Urbanístico.

o Presentación de Estudio de Detalle: un mes desde la aprobación definitiva de la modificación puntual, sin perjuicio de su tramitación sucesiva o simultánea en aras de la agilización de los procesos.

o Presentación de Proyecto de Reparcelación y Urbanización: un mes y dos meses respectivamente desde la aprobación definitiva del Estudio de Detalle.

o Inicio obras de urbanización: 3 meses desde el Acta de Replanteo a realizar una vez garantizado el suministro de agua potable de la red general.


o Finalización obras de urbanización: 18 meses desde el inicio.

TERCERA.- DIVISION DE LA UE CM1.2 “ACANTILADO MODIFICADA” EN DISTINTAS UNIDADES DE EJECUCION. DELIMITACION DE UN AMBITO DE GESTION INDEPENDIENTE

El correcto y ágil desarrollo de la actuación urbanística pretendida sobre los terrenos descritos en el ExpositivoII, requiere la delimitación de un ámbito de actuación independiente que facilite la gestión y la ejecución urbanística. Por ello, la unidad de ejecución CM-1.2. “Acantilado modificada”, en cuyo ámbito concurren suelos con una realidad urbanística dispar, se dividirá de forma oportuna para permitir la delimitación de una de una unidad independiente, segregada de aquella y que comprenda, de forma exclusiva o mayoritaria, la superficie que ocupan los terrenos objeto del presente Convenio Urbanístico.

A esta nueva unidad de ejecución le serán de aplicación las determinaciones y condiciones que resulten de la modificación puntual del PGOU que se pretende aprobar definitivamente con ocasión del presente Convenio Urbanístico, y que se relacionan en la Estipulación Segunda de éste.

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20	
Observaciones		Página	10/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==			

ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

Las cesiones de suelo para espacios libres de uso público y equipamiento de esta nueva unidad de ejecución serán proporcionales a las establecidas por el PGOU para la actualidad unidad de ejecución CM-1.2., en atención a su superficie.

De igual forma, en la Modificación Puntual que se pretende aprobar también se delimitarán, sobre el resto de la superficie de la unidad de ejecución CM-1.2. el número y las nuevas unidades de actuación que resulten necesario e indiquen los Servicios Técnicos Municipales con la finalidad de generar ámbitos que permitan una gestión urbanística ágil para cumplir las determinaciones del planeamiento general propiciando posterior desarrollo.

CUARTA.- ELABORACION DE UN ESTUDIO DE DETALLE DE LA NUEVA UNIDAD DE EJECUCION

La propiedad presentará, en el plazo de un mes desde la aprobación definitiva de la modificación puntual, sin perjuicio de su tramitación sucesiva o simultánea en aras de la agilización de los procesos, un Estudio de Detalle que ordene pormenorizadamente la nueva Unidad de Ejecución segregada de la CM-1.2. “Acantilado modificada”, en el que se procederá a establecer la distribución del volumen edificable que proporcionalmente le corresponda en atención a su superficie, conforme a las determinaciones urbanísticas aplicables, así como adaptar y reajustar el viario previsto en planeamiento general.


El uso característico residencial será desarrollado en la tipología de unifamiliar, resultando de aplicación las Condiciones Particulares de la Zona de Edificación Unifamiliar Aislada, previstas en Capítulo 6, Título X, de las Normas Urbanísticas del PGOU de Barbate.

QUINTA.- GESTION URBANISTICA POR EL SISTEMA DE COMPENSACION MEDIANTE LA FIRMA DEL PRESENTE CONVENIO URBANISTICO. ADHESIONES AL CONVENIO.

1.-La totalidad de los propietarios de los predios que integran la **finca “Las Nereidas”**, descritos en el expositivo II de este documento, están dispuestos, de forma unánime, a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución de la nueva Unidad, conforme a condiciones libremente pactadas, existiendo conformidad entre ellos y el Ayuntamiento, por lo que el sistema compensatorio de equidistribución de cargas y beneficios de la futura UE CM1.3 “Las Nereidas” quedará establecido y podrá llevarse a cabo mediante la firma del

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20
Observaciones		Página	11/14
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==		



ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

presente Convenio Urbanístico, sin necesidad de constitución de Junta de Compensación, de conformidad prevé el Art.- 138.1 de la LOUA.

2.-Caso que antes de la formulación de la Modificación Puntual, con su Proyecto de División de la UE CM1.2 “Acantilado Modificada”, los herederos de Dña. Rosa Conde Hernández, propietarios de la finca catastral nº 9688803TF2098N0001SL, sin edificar, con una superficie catastral de 948 m² y colindante por su Norte y Este con la nº 6 descrita en el expositivo II, se adhirieran fehacientemente al presente Convenio, asumiendo todos los derechos y obligaciones que del mismo dimanen, se aumentará con ello la superficie de la nueva unidad de ejecución a delimitar “Las Nereidas” a la de 35.556 m² (sin contar la de los sistemas generales externos estructurales adscribibles en su caso), más declarando igualmente el Ayuntamiento la innecesariedad de la Junta de Compensación, regulándose y gestionándose la UECM1.3 “Las Nereidas” mediante el presente Convenio Urbanístico a los efectos prevenidos en el precepto antes citado, siempre que estuviesen de acuerdo todos los propietarios afectados.


SEXTA.- PARTICIPACION EN LOS COSTES DE LOS SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES DE SUMINISTRO DE AGUA

A fin de garantizar la autonomía y suficiencia de la actuación, los propietarios intervinientes asumen el compromiso de participar en la financiación de los sistemas generales y en concreto en los costes de infraestructuras de suministro de agua potable que el Ayuntamiento, en colaboración con los propietarios afectados, está proyectando para su inmediata ejecución en el núcleo de Los Caños de Meca.

Una vez se conozca el importe total al que asciende la participación de la nueva Unidad de Ejecución en dichas infraestructuras, los propietarios se comprometen a atender el coste en las condiciones que con carácter general se establezcan por parte del Ayuntamiento de Barbate garantizándose mediante la presentación de aval bancario conformado por entidad de primer orden en el marco del trámite del Proyecto de Reparcelación.

SEPTIMA.- RESERVA DE SUPERFICIE PARA DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20	
Observaciones		Página	12/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==			

ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO

Los propietarios de las parcelas que integren la nueva unidad de ejecución segregada de la CM-1.2. “Acantilado modificada” se comprometen de forma vinculante a efectuar a favor del Ayuntamiento de Barbate todas las cesiones de terrenos para usos públicos que resulten de la ordenación interior del ámbito, libres de cargas y gravámenes, y completamente urbanizadas, formalizándose en el correspondiente proyecto de reparcelación.

OCTAVA.-INTERPRETACION DEL PRESENTE CONVENIO Y JURISDICCION

Lo no recogido en el presente Convenio se interpretará de acuerdo con lo previsto expresamente en la LOUA y demás normativa urbanística, y 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 normativa que le sea de aplicación.

Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este convenio urbanístico, 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.


NOVENA.- PLAZO DE VIGENCIA

El presente Convenio tiene una vigencia inicial de 4 años si bien esta podrá prorrogarse durante el plazo necesario para alcanzar su objeto, hasta el completo cumplimiento de los compromisos asumidos en virtud del mismo, y en cualquier caso hasta la recepción final y definitiva del conjunto de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Barbate.

DECIMA.- APROBACION DEL PRESENTE CONVENIO Y EFICACIA

El presente documento deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Barbate y sometido a información pública de 20 días previa a su ratificación y publicación tras su firma en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz (artículos 30.4 y 95.2.2ª y 3ª de la LOUA), con expresión de haberse procedido a su depósito (inscripción en Registro Administrativo correspondiente), quedando la vigencia y efectividad del mismo sujeta a la adaptación del referido acuerdo.

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20	
Observaciones		Página	13/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==			

ÁREA DE DESARROLLO URBANO E INFRAESTRUCTURAS SERVICIO MUNICIPAL DE URBANISMO


UNDECIMA.- SUBROGACION

Si durante la vigencia del presente Convenio Urbanístico cualquiera o todos los propietarios de la nueva Unidad a delimitar o ya una vez delimitada transmitiera/n parte o la totalidad de la finca, el/los nuevo/s adquirente/s quedará/n automáticamente adherido/s y subrogado/s obligatoriamente en todas sus determinaciones, asumiendo todos los derechos y obligaciones en el mismo contempladas y en los instrumentos urbanísticos de gestión, planeamiento, desarrollo del mismo que ya hubieren sido aprobados.

Y para ser cumplido de buena fe, firman el presente documento por duplicado ejemplar en el lugar y fecha indicados al comienzo del mismo, que quedará inscrito en el Registro de Convenios urbanísticos de este Ayuntamiento de Barbate.”

El Alcalde.,
Edo: Miguel F. Molina Chamorro

Calle Pío XII. 8 . 11160 Barbate – T 956063640 – www.barbate.es

Código Seguro De Verificación:	LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==	Estado	Fecha y hora	
Firmado Por	Miguel Francisco Molina Chamorro	Firmado	17/06/2020 09:44:20	
Observaciones		Página	14/14	
Url De Verificación	https://sede.dipucadiz.es/verifirma/code/LSIc5YLCopSuFqSVwj8eUA==			