

TEXTO INICIAL DE NOVACIÓN MODIFICATIVA DEL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BARBATE Y LA SOCIEDAD ZAHORA PLAYA S.A. EN FECHA 26 DE NOVIEMBRE DE 2003

REUNIDOS

En Barbate a 8 de octubre de 2020.

**DE UNA PARTE.-**, DON MIGUEL FRANCISCO MOLINA CHAMORRO, Alcalde- Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Barbate, asistido por la Secretaria D<sup>a</sup> MARÍA DE LERA GONZÁLEZ, Secretaria del Ayuntamiento de Barbate a los solos efectos de fedatario público.

**DE OTRA PARTE.-**, D. ADOLFO LADRÓN DE GUEVARA SÁNCHEZ, con N.I.F. n<sup>o</sup> \*, y D. RAMON MIGUEL VALENCIA PASTOR, con N.I.F. n<sup>o</sup> \*.

INTERVIENEN

El primero, en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Barbate, en nombre y representación de la citada Corporación Municipal de Barbate, en virtud de las facultades que le atribuyen las leyes vigentes en materia de régimen local, y para este acto concretamente en virtud de lo dispuesto en el artículo 21.1.s) de la Ley 7/85 de 2 de abril de Bases de Régimen Local.

Los segundos, en su condición de Administradores solidarios, en nombre y representación de la mercantil ZAHORA PLAYA, S.A. con CIF n<sup>o</sup> A-11599669, domiciliada en Avenida Menéndez y Pelayo n<sup>o</sup> 22 de Sevilla, constituida por tiempo indefinido en escritura otorgada ante el Notario de Cádiz, Don Pantaleón Aranda García del Castillo, el día 15 de octubre de 2003, con el número 1.358 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla por traslado, al Tomo 05307, Folio 129, hoja número SE-00088005, inscripción 2<sup>a</sup>.

Sus facultades derivan de su condición de Administradores solidarios de dicha Sociedad, según escritura de nombramiento de cargos otorgada el día 24 de abril de 2019 ante la Notario de Sevilla D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> del Carmen Vela Fernández, con el número 697 de su protocolo.

En adelante LA PROPIEDAD.

Todas las partes se reconocen plena capacidad de obrar y obligarse en nombre y representación de las entidades en virtud de cuyo nombre actúan y representan, a los efectos de suscribir la presente **NOVACIÓN MODIFICATIVA DE CONVENIO URBANISTICO**, a cuyos efectos,

### EXPONEN

- I. Que con fecha de 26 de noviembre de 2003 por parte del entonces Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Barbate, de un lado, y los HNOS. CASTRO ALMAZO anteriores titulares de las fincas registrales 1.252 y 1.253, ahora ya agrupadas en la registral 17.488 y como parte interesada la mercantil ZAHORA PLAYA, S.A., de otro, suscribieron Convenio Urbanístico en virtud del cual se establecía un marco de colaboración por el que los entonces propietarios y la interesada, manifestaban su voluntad de incorporar las referidas fincas, clasificadas como suelo no urbanizable por el vigente Plan General de Ordenación Urbanística ( PGOU en adelante ), al proceso urbanístico de Revisión de ese Plan General que estaba iniciándose, para que estas resultaran incluidas como suelo urbanizable al objeto de implantar un desarrollo turístico en la zona, manifestando el Excmo. Ayuntamiento de Barbate su conformidad con esa voluntad y la conveniencia de dicha incorporación y el desarrollo propuesto.

La actual propietaria de la finca registral 17.488, inscrita en el Registro de la Propiedad de Barbate al Tomo 1.751, Libro 346, Folio 109 es la mercantil ZAHORA PLAYA, S.A., en virtud de escritura pública de agrupación y compraventa otorgada ante el Notario de Sevilla D. Luis Marín Sicilia el 30 de enero de 2004 con el número de protocolo 275.

Su descripción es la siguiente:

Pedazo de tierra de monte bajo y pastos, al sitio de ZAHORA, término de Barbate. Tiene una cabida aproximada según el título de cuatrocientos ochenta y seis mil cuatrocientos cincuenta y ocho metros cuadrados, y según el Registro de cuatrocientos ochenta y cinco mil seiscientos cincuenta y ocho metros cuadrados, pero según reciente medición su superficie aproximada es de quinientos nueve mil ocho metros cuadrados. Linda: al Norte, con la Colada que desemboca en la del Caramelo; Este, con la Colada que desemboca en la del Caramelo, así como con parcela de D<sup>a</sup> Ana Almazo de Alba e hijos; Sur, con terrenos de Juan Infantes, Antonio Infantes Jiménez, Patricio Castro Núñez y parcela de D<sup>a</sup> Ana Almazo de Alba e hijos, finca de D<sup>a</sup> Luisa Enciso Nebreda y con finca de Antonio Morillo Castro; y al Oeste, con la Colada del Caramelo y carretera del Faro y Caños de Meca, así como con finca de Antonio Morillo Castro.

TITULAR ACTUAL: 100% PLENO DOMINIO. ZAHORA PLAYA, S.A.

(Se adjunta plano como Anexo 1).

El referido Convenio Urbanístico resultó aprobado de forma definitiva por el Pleno de la Corporación Municipal de fecha de 27 de enero de 2004, inscribiéndose en el Registro Administrativo correspondiente.

(Se adjunta copia del referido Convenio como Anexo 2).

- II.** En virtud del Convenio referido, el Excmo. Ayuntamiento de Barbate asumió el compromiso de incluir en los Documentos del PGOU correspondientes a sus distintas fases de tramitación, la finca anteriormente descrita, con una superficie aproximada de 50,9 has como suelo urbanizable sectorizado, con unas determinaciones urbanísticas que se establecían en la Estipulación Segunda del precitado Convenio.

Desde entonces el Documento de Revisión General del PGOU de Barbate, ha venido incluyendo en las distintas fases de su tramitación los referidos terrenos como suelo urbanizable, de

forma que la última y IV Aprobación Provisional del Documento, aprobada por el Pleno de la Corporación Municipal de 27 de abril de 2014, seguía incorporando los mismos como tales si bien los localiza en dos Sectores distintos , uno de suelo urbanizable no sectorizado denominado SUNS CM 5 El Madroño de una extensión de 236.412 m<sup>2</sup> , y otro sectorizado denominado SUS CM 2 Fuente del Madroño de una extensión de 317.085 m<sup>2</sup>.

(Se adjuntan como Anexos 3 y 4 las Fichas Urbanísticas de ambos Sectores).

- III. En el referido Convenio Urbanístico, se estableció en su Estipulación Cuarta que los aprovechamientos urbanísticos pertenecientes al Excmo. Ayuntamiento de Barbate dentro del Sector en el que se incorporan los suelos que nos ocupan, se transmitirían a LA PROPIEDAD, valorándose esos aprovechamientos y estableciendo la forma de pago de los mismos. Parte del importe de adquisición de dichos aprovechamientos ya ha sido satisfecho a ese Excmo. Ayuntamiento de Barbate en la cuantía que más adelante se precisará.
  
- IV. De igual forma en el Convenio referido, en su Estipulación Quinta, se estableció la forma en que participa LA PROPIEDAD del aprovechamiento medio del Área de Reparto donde se localiza el Sector ( 90% ), y la cuantía en la que participaría en la adquisición de los terrenos previstos por la Revisión del PGOU como Sistemas Generales exteriores al Sector . En esa misma línea, la Estipulación Sexta del Convenio también fijó la forma y la cuantía en que LA PROPIEDAD contribuirá para financiar la ejecución de los Sistemas Generales que la Revisión previera. Con respecto a estos últimos, conviene precisar igualmente que parte del importe de esa contribución ya ha sido satisfecha a ese Excmo. Ayuntamiento de Barbate en la cuantía que más adelante se precisará.

Finalmente, en el Convenio se estableció en su Estipulación Séptima una Programación y un Calendario para el desarrollo del Sector que incluyera los terrenos, una vez aprobada de forma definitiva la Revisión del PGOU, así como en la Estipulación Décima un régimen específico sobre la eficacia y posible

resolución del mismo, cuyos plazos se encuentran ya sobrepasados ampliamente.

V. El Excmo. Ayuntamiento de Barbate ha venido tramitando la referida Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística desde el año 2008, alcanzando la misma hasta su IV Aprobación Provisional. Esta larga y duradera tramitación del proceso de Revisión se ha producido por el acaecimiento de una serie de circunstancias sobrevenidas, interesando destacar a estos efectos:

- **Aprobación del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).**
- **Aprobación del Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Comarca de la Janda (POTAJ) que fue parcialmente anulado por parte del TSJ de Andalucía ratificado por el Tribunal Supremo.**
- **Aprobación del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, que finalmente ha sido anulado en su totalidad por el TSJ de Andalucía y el Tribunal Supremo.**
- **Y finalmente se ha producido la caducidad del expediente de Revisión del PGOU, lo que obliga a iniciar de nuevo su tramitación.**

Todas estas circunstancias además de otras de distinta naturaleza han influido en el replanteamiento de algunos aspectos del anterior Convenio, a más de una decidida apuesta municipal por el desarrollo prioritario de un modelo más ambicioso de implantación turística mayor generador de empleo que el prevalente antaño residencial, todo lo cual justifica el presente Documento de novación.

VI. Por todo lo aquí expuesto, tanto por parte del Excmo. Ayuntamiento de Barbate como de LA PROPIEDAD de la finca registral identificada y descrita en este Documento, esto es ZAHORA PLAYA, S.A., se quiere plasmar la voluntad consensuada de impulsar y acelerar el desarrollo de la

implantación con vocación de carácter turístico que se localizará en esos terrenos, con una nueva delimitación del Sector, priorizando el desarrollo turístico sobre el residencial, y que se ordenará de una forma más sostenible e integradora que la anteriormente prevista en la ya caducada Revisión del PGOU, como pieza de suelo localizada en una posición intermedia entre el Parque Natural de la Breña y la zona de influencia del litoral.

A estos efectos, el Excmo. Ayuntamiento de Barbate ante la caducidad del expediente de Revisión del PGOU, lo que le obliga a tramitarlo de nuevo desde el inicio del procedimiento, y de conformidad con LA PROPIEDAD, promoverá y tramitará la incorporación de los terrenos que nos ocupan al vigente PGOU, mediante el siguiente proceso urbanístico:

- \* **Con la finalidad de cumplir los parámetros máximos de crecimiento establecidos en la norma 45 del POTA, llevar a cabo una Modificación del PGOU vigente en relación al Suelo Urbanizable, a fin de Reprogramar las actuaciones con la finalidad de incorporar nuevos suelos de vocación turística. Esta Reprogramación del Plan General vigente, contemplará dos nuevas etapas de 8 años, incluyendo en la etapa correspondiente a los 8 primeros años aquellos suelos que hayan iniciado su desarrollo. Con ello, los crecimientos máximos permitidos en la primera etapa no estarían agotados, lo que permitiría adscribir a ella, entre otros, el suelo turístico a que se refiere este Documento y que LA PROPIEDAD pretende poner en carga lo antes posible.**
  
- \* **La Reprogramación reseñada posibilita la clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado de los terrenos de LA PROPIEDAD en la primera de las dos etapas de ocho años previstas. Al estar los mismos clasificados en el actual PGOU como Suelo No Urbanizable, su clasificación como Suelo Urbanizable Sectorizado exige tramitar una Modificación Puntual del Plan General vigente, permitiendo la reclasificación del suelo objeto de este Documento, como Área de Suelo Urbanizable Ordenado que podría contener una Ordenación Pormenorizada, para a continuación desarrollar el correspondiente Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización. Con ello se respeta tanto por el Excmo. Ayuntamiento de Barbate**

**como por LA PROPIEDAD las intenciones que se recogían en el Convenio Urbanístico que con este Documento se nova, y que fueron plasmadas en la Revisión del Plan General del que finalmente se ha producido la caducidad del expediente.**

**VII.** En función de todo lo anterior, las partes intervinientes, sin perjuicio del respeto a la potestad planificadora de la Administración, han llegado a un Acuerdo, dentro del marco legal del artículo 30 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía ( en adelante LOUA ), que lo reviste de carácter jurídico-administrativo, y que se formaliza por el presente Documento con su Anexos, sujeto a las siguientes:

## **ESTIPULACIONES**

### **1ª. Novación Modificativa del Convenio del año 2003.**

Las partes convienen, que habiendo transcurrido en exceso los plazos acordados para la eficacia del Convenio del año 2003 a que se refiere el Expositivo III precedente, amén del acaecimiento de las circunstancias relacionadas en los Expositivos V y VI de este mismo Documento, en especial la caducidad del expediente de Revisión del vigente PGOU, es necesaria la **novación modificativa** del mismo, con arreglo a lo que se especifica en adelante.

### **2ª. Objeto.**

El presente Convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar una Modificación Puntual del PGOU vigente de Barbate que habilite, en el ámbito y en el Sector que comprende la finca registral identificada y descrita en el Expositivo I de este Convenio, un desarrollo urbanístico con una implantación de vocación de carácter turístico que se localizará en dichos terrenos, todo ello conforme a los parámetros y determinaciones urbanísticas que se establecen en la Estipulación Tercera siguiente.

Conviene en este punto, como antecedente urbanístico, significar que, desde la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General, este mismo ámbito se contemplaba como urbanizable y consecuentemente apto para su urbanización y desarrollo, aunque con una delimitación distinta y diferentes parámetros de los que ahora se proponen y conforman. No obstante tanto el Excmo. Ayuntamiento de Barbate como LA PROPIEDAD, acuerdan modificarlo conforme a los parámetros y determinaciones urbanísticas establecidas en la Estipulación Tercera siguiente, de manera que resulten incluidos en los términos que se acuerdan en este Convenio de Modificación Puntual del PGOU de Barbate que se va a tramitar conjuntamente con la Modificación del PGOU para la Reprogramación del mismo, ya en tramitación.

De igual forma también cabe reseñar aquí y ahora, que el vigente Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Comarca de la Janda ( POTAJ ) aprobado por Decreto 358/2011 de 8 de Noviembre del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, ha previsto un Área de Oportunidad de Dinamización Turística denominada Trafalgar-San Ambrosio de 70 has aproximadamente, que incluye los terrenos objeto de este Convenio.

Esta concertación se realiza al amparo de lo dispuesto en el artículo 30 de la LOUA, y sobre la base previa de haber reconocido el interés municipal de posibilitar en el término municipal de Barbate un desarrollo urbanístico prioritariamente turístico, así como la potencialidad de los terrenos descritos para albergar dicho desarrollo, todo ello sin menoscabo del ejercicio de su potestad planificadora y previa tramitación de los procedimientos administrativos en los que se estudie la conveniencia, admisibilidad y legalidad de la nueva ordenación urbanística propuesta.

### **3ª. Las determinaciones urbanísticas de los terrenos.**

El Excmo. Ayuntamiento de Barbate asume el compromiso de promover e impulsar, de conformidad con LA PROPIEDAD, el proceso urbanístico necesario para llevar a cabo la Modificación Puntual del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate para el Área de Oportunidad de Dinamización Turística Trafalgar- San Ambrosio, que será redactado por los Servicios Técnicos Municipales, de los terrenos descritos e identificados en el Expositivo I de este Convenio, debiendo tramitarse dicha Modificación hasta que su aprobación sea definitiva y firme, de acuerdo con los siguientes parámetros y determinaciones urbanísticas:



A) SUPERFICIE DE SUELO POR CLASIFICAR:

SECTOR.....	419.000 M2s
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS (POT)	90.000 M2s
-----	
TOTAL SUELO POR CLASIFICAR.....	509.000 M2s

B) CLASIFICACION URBANISTICA DEL AMBITO: Suelo Urbanizable Sectorizado.

C) INSTRUMENTO PARA EL DESARROLLO PORMENORIZADO: Mediante Plan Parcial de Ordenación; no obstante lo anterior, LA PROPIEDAD podrá presentar antes de la Aprobación Inicial, o de la Provisional en su caso, de la Modificación Planteada en este Convenio, estudio-propuesta/s de ordenación pormenorizada. De aceptar el Excmo. Ayuntamiento dicho estudio-propuesta/s, podrá, con las correcciones que estime conveniente a fin de asegurar su correcta integración urbanística medioambiental, incorporar en el Documento de Modificación Puntual del PGOU de Barbate la ordenación pormenorizada del Sector, que pasaría a tener la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado.

D) USO GLOBAL: Turístico.

E) COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,2 M2t/M2s = EDIFICABILIDAD TOTAL RESULTANTE: 101.800 M2t CON LA SIGUIENTE DISTRIBUCIÓN:

- EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL: 25.000 M2t CON UN NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS DE 255 unidades Y UN NÚMERO MÁXIMO DE PLAZAS EN VIVIENDAS DE 612 plazas.

- EDIFICABILIDAD HOTELERA/APARTAMENTOS TURÍSTICOS: 68.225 M2t CON UN NÚMERO ESTIMADO DE PLAZAS TURÍSTICAS DE 1.950 plazas.

- EDIFICABILIDAD COMERCIAL: 8.550 M2t

F) CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACION DEL INSTRUMENTO DE DESARROLLO:

- Las edificaciones residenciales se dispondrán en edificación abierta, vivienda unifamiliar y colectiva.
- Las edificaciones respetarán el arbolado existente, quedando prohibida su tala, no obstante en aquellos casos justificados por una disposición racional de volumen edificable podrán sustituirse los que se vieran afectados por otros en la relación de cinco (5) por cada uno (1), debiendo presentarse un plan de regeneración y sustitución que deberá aprobar el Excmo. Ayuntamiento.
- Como uso compatible podrá disponerse en las parcelas destinadas a uso hotelero o turístico, usos dotacionales privados con destino a residencia de mayores y/o apartamentos tutelados.

#### G) CONDICIONES DE URBANIZACIÓN:

- La urbanización de los espacios libres públicos se diseñarán con predominio de las áreas ajardinadas a ser posible con vegetación autóctona.
- Las obras de Urbanización deberán contemplarse en Proyecto de Urbanización que contendrá como mínimo lo siguiente:
  1. Interiores al Sector: Infraestructuras y servicios (saneamiento, agua, energía alumbrado, telecomunicaciones, etc.); viales, aparcamientos; adecuación y ajardinamiento de zona verde. Estas obras tendrán el alcance precisado en las Normas Urbanísticas del PGOU para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar. También se definirán y ejecutarán las obras de los Sistemas Generales que se incluyan en el interior del Sector.
  2. Exteriores al Sector: Conexión a las Redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas residuales, así como al Sistema Viario que resulten necesarias para la funcionalidad del Sector.

#### H) CESIONES DOTACIONALES MÍNIMAS:

- Sistemas Generales exteriores al Sector: se calificará como Sistema General de Espacios Libres el espacio colindante del Sector con el Parque Natural de la Breña con una anchura mínima de 100 metros, lo que implica una superficie de 90.000 m<sup>2</sup> aproximadamente.

- Dotaciones ( espacios libres y equipamientos ): Al menos el 30% de la superficie del Ámbito excluidos los 90.000 m<sup>2</sup> del Sistema General de Espacios Libres de carácter comarcal al que se ha hecho referencia en el apartado anterior, debiendo destinarse como mínimo el 25% de la superficie del mismo a Espacios Libres, siendo la superficie computable a estos efectos la del total del área 509.000 M<sup>2</sup> menos los 90.000 M<sup>2</sup> de Sistemas Generales de carácter comarcal antes referidos, y los 30.800 M<sup>2</sup> que se prevén para Sistema General Viario por lo que la superficie a aplicar sería de 388.200 M<sup>2</sup>s, lo que implica una SUPERFICIE MÍNIMA DE ESPACIOS LIBRES de 97.050 M<sup>2</sup>s. Se establece igualmente una SUPERFICIE MÍNIMA DE EQUIPAMIENTOS de 19.410 M<sup>2</sup>s, que surgen de aplicar el 5% a la superficie computable del Sector restados los Sistemas Generales de carácter comarcal, tal y como se ha aplicado a la superficie de los Espacios Libres.

- Aparcamientos: los exigidos conforme a la LOUA para sectores turísticos así como los exigidos por la Modificación Puntual del PGOU que posibilita el Sector y el POTAJ.

- Viales: los que determine el Plan Parcial de Ordenación para dar acceso a las parcelas, así como los exigidos por la Modificación del PGOU que posibilita el Sector.

#### I) SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN (DE PROPIETARIO ÚNICO)

#### J) PROGRAMACION:

Las actuaciones urbanísticas se realizarán en los siguientes plazos: En caso de que resulte necesario por tratarse de un Sector sin ordenación pormenorizada, el Plan Parcial deberá presentarse en el plazo máximo de seis meses a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU que posibilitará el Sector. El resto de actuaciones necesarias se realizarán conforme a lo previsto en las Estipulaciones Cuarta, Quinta y Octava.

K) DETERMINACION SOBRE EL AREA DE REPARTO: Área de Reparto Independiente para el Sector y los Sistemas Generales indicados que coincidirá con el Ámbito de la Modificación.

#### **4ª. Las cesiones de terrenos para usos públicos.**

- LA PROPIEDAD se compromete de forma vinculante a efectuar a favor del Excmo. Ayuntamiento de Barbate, todas las cesiones dotacionales públicas descritas en la Estipulación anterior, libres de cargas y gravámenes.

- LA PROPIEDAD procederá, dentro de los seis meses siguientes a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU que posibilitará el Sector o desde la aprobación definitiva del Plan Parcial o Instrumento de Planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del Sector, en caso de que este resultara necesario, a la presentación para su Aprobación, el correspondiente Proyecto de Reparcelación. En este, se incorporarán las cesiones de los espacios de uso público, según la concreción que de ellos se incorpore en el Plan Parcial en su caso, o también en el Documento de Modificación Puntual del PGOU en el supuesto de que éste incorpore el Sector con ordenación pormenorizada.

#### **5ª. Los aprovechamientos urbanísticos del Excmo. Ayuntamiento.**

1. La PROPIEDAD asume que corresponderá al Excmo. Ayuntamiento:

- a. Por un lado, el 10% del Aprovechamiento objetivo del área de reparto que constituirá el Sector como Administración Urbanística actuante. Y,
- b. Por otro, un 3% más, en total pues un 13% del Aprovechamiento objetivo del área de reparto por aplicarse al Sector al tener el mismo un uso predominante turístico, la exención de la obligación de reserva de edificabilidad para VPO. Todo ello en aplicación del artículo 10.1.A.b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en relación con el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, lo que obliga a LA PROPIEDAD a aumentar el porcentaje de la cesión de Aprovechamientos Urbanísticos del Sector, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención.

(Se acompaña como Anexo 5 el documento que refleja los datos y cálculos realizados que determinan que sea el 3% más de Aprovechamientos Urbanísticos, los que deberá ceder LA PROPIEDAD al Excmo. Ayuntamiento por la exención acordada).

2. Tal como contemplaba y se acordó en el anterior Convenio en su Estipulación Cuarta, Punto 2, de conformidad con la LOUA, estos aprovechamientos municipales serán sustituidos por el Abono al Ayuntamiento de su valor en metálico.

En el presente caso, el 13 % del aprovechamiento urbanístico del Sector resultan ser 13.234 m<sup>2</sup> ( 13% de 509.000 m<sup>2</sup> x 0,2 ) cuya valoración asciende a 2.783.904,24 € (a razón de 210,36 € x m<sup>2</sup> de edificabilidad que resultó ser la valoración que se estableció en el Convenio anterior en la referida Estipulación Cuarta. 2).

3. El pago del precio de la transmisión de los aprovechamientos urbanísticos municipales en favor de LA PROPIEDAD y que ésta ya asumió en el anterior Convenio, se hace efectivo de la siguiente forma:

- a. DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y UN EUROS (235.561,00.-€) que ya resultaron liquidados en favor del Excmo. Ayuntamiento como pago a cuenta en el marco del anterior Convenio, con fecha 10 enero de 2004.

- b. El resto hasta el importe total, ascendente a la cantidad de DOS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y TRES EUROS CON VEINTICUATRO CENTIMOS (2.548.343,24.-€), coincidiendo con la presentación por LA PROPIEDAD ante el Excmo. Ayuntamiento del Proyecto de Reparcelación del Sector para su tramitación.

Sólo el pago de la cantidad íntegra del precio habilitará para entender la transmisión de aprovechamientos urbanísticos.

Se entenderá resuelto el compromiso de venta caso de no realizarse el pago de la cantidad referida en el apartado b), quedando el Excmo. Ayuntamiento facultado para disponer libremente de los aprovechamientos que le corresponden en el nuevo Sector, sin que tenga nada que reclamar LA PROPIEDAD, al quedar la cantidad inicial ya entregada a que se refiere el apartado a), en poder del Excmo. Ayuntamiento, como compensación por los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de ésta.

## **6ª. Los aprovechamientos urbanísticos de la propiedad del Sector.**

LA PROPIEDAD del Sector y de los terrenos que lo constituyen tienen, de conformidad con la legislación urbanística vigente, derecho al 87% (10% +3%) del aprovechamiento medio del Área de Reparto único e independiente que constituye el Sector. No obstante, la legitimación para la materialización de este aprovechamiento nacerá del efectivo cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en aquella legislación y en el presente Convenio.

## **7ª. Participación en la adquisición y en la ejecución de los Sistemas Generales Interiores y Exteriores que prevea la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística de Barbate para el Área de Oportunidad de Dinamización Turística Trafalgar- San Ambrosio.**

1. Respetando los términos pactados en el anterior Convenio en su Estipulación Quinta Punto 2, para el caso de que el Área de Reparto coincidiera con el aprovechamiento medio del Sector en el caso de que la superficie de este fuera coincidente con el ámbito de aquella, como es el supuesto que nos ocupa ahora, en tanto el ámbito de este coincidirá con una única Área de Reparto independiente, LA PROPIEDAD asume la obligación de abonar al Excmo. Ayuntamiento de Barbate la cantidad de UN MILLON SETENTA Y SEIS MIL CUARENTA EUROS ( 1.076.040 € ), en concepto de participación en la adquisición de terrenos que vengan a constituir Sistemas Generales adscritos al Sector que posibilita la Modificación Puntual del PGOU o de los terrenos que aseguren la conexión e integridad de las Redes Generales, o en su caso, una vez atendido los primeros, para la adquisición de los terrenos que en su día calificará la Revisión del PGOU como Sistemas Generales Exteriores a dicha Área de Reparto. Esta cantidad resulta de aplicar el mismo criterio y fórmula del Convenio anterior, pero ajustada al inferior número de plazas que resulta de la reducción del coeficiente de edificabilidad del Sector: nº de plazas (2.562) x 20 m<sup>2</sup> x 21,00 €. El abono de esta cantidad se realizará en el sexto mes siguiente a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Barbate que posibilitará el Sector.

2. LA PROPIEDAD asumirá la obligación de costear y ejecutar la Urbanización del Sector, incluyendo los Sistemas Generales Interiores del mismo.

De igual forma, en similares términos y con idéntica fórmula para su cálculo a los que LA PROPIEDAD se obligó en la Estipulación Sexta del anterior Convenio, esta asumirá la ejecución de los Sistemas Generales Exteriores afectos al Sector que prevea y afecte a este la Modificación Puntual del PGOU que lo posibilita, así como la parte que proceda para asegurar la-s conexión-es de las Redes Interiores del Sector a las Generales y la integridad de estas Redes Generales. La cantidad máxima a que vendrá obligada aportar la PROPIEDAD por estos conceptos no superará en ningún caso la cantidad de UN MILLON OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS ( 1.835.454 € ). La fórmula de cálculo así como los datos, estimaciones y previsiones de las que se parte para esta cantidad máxima resulta la misma que la del anterior Convenio, esto es, el resultado de partir del importe de 18,03 €/ m<sup>2</sup> edificable, aplicado a la edificabilidad que resulta del coeficiente pactado del 0,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la superficie de la finca objeto del presente Convenio que coincide como se ha dicho con el ámbito del futuro Sector, lo que hace un total de UN MILLON OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO EUROS ( 1.835.454 € ), si bien este importe resultante es inferior al del anterior Convenio en tanto la edificabilidad del Sector nuevo que se propone lo es por ser menor el coeficiente de edificabilidad pactado.

Este pago se hace efectivo de la siguiente forma:

- a. DOSCIENTOS UN MIL NOVECIENTOS TRES EUROS (201.903,00.-€) que ya resultaron liquidados en favor del Excmo. Ayuntamiento como pago a cuenta en el marco del anterior Convenio, con fecha 10 de enero de 2004.
- b. El resto del importe total ascendente a la cantidad de UN MILLON SEISCIENTOS TREINTA Y TRES MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UN EUROS (1.633.551,00.-€), coincidente con la aprobación definitiva del Instrumento Redistributivo del Sector.

En caso de que atendida íntegramente la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales Exteriores afectos al Sector que prevea y afecte a este la Modificación Puntual del PGOU que lo posibilita, así como la parte que proceda para asegurar la-s conexión-es de las Redes Interiores del

Sector a las Generales y la integridad de estas Redes Generales, aún resultare algún sobrante de esa cantidad máxima referida, el Excmo. Ayuntamiento de Barbate destinará estas cantidades sobrantes preferentemente para la ejecución de Sistemas Generales de Infraestructuras y de Equipamientos de los establecidos o previstos por la Revisión del PGOU en la zona de Zahora y los Caños del término municipal de Barbate.

### **8ª. Sobre el desarrollo del ámbito del Sector que posibilita la Modificación Puntual del PGOU.**

1. En la hipótesis de suelo urbanizable sectorizado: presentación del Plan Parcial de Ordenación del Sector en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Barbate que posibilitará este Sector.

2. En el caso de que el Plan Parcial no fuera necesario, LA PROPIEDAD procederá dentro de los seis meses siguientes a contar desde la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU que posibilitará el Sector o del Instrumento de Planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada del Sector o que estableciera la Modificación, a la presentación para su Aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación. De igual modo, LA PROPIEDAD asume el compromiso de iniciar las obras de urbanización en un plazo no superior a los seis meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

3. LA PROPIEDAD deberá redactar el Proyecto de Urbanización del Sector, en el que se incluirán todos los elementos de infraestructuras que son necesarios ejecutar para que las parcelas merezcan la condición de solar.

4. LA PROPIEDAD asumirá la obligación de costear y ejecutar la Urbanización del Sector que nos ocupa, que incluye a su vez la parte que proceda para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones cuando fueran exteriores al mismo.



### **9ª. Alcance de las obligaciones y compromisos.**

1. En todo caso, la válida materialización de los aprovechamientos urbanísticos que se derivarán de la Modificación Puntual del PGOU de Barbate que posibilita este Sector, estará condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos por LA PROPIEDAD en el presente Convenio. El Excmo. Ayuntamiento de Barbate podrá instar la inscripción registral cuando sea posible de los compromisos asumidos.

2. Los compromisos y obligaciones asumidas por LA PROPIEDAD en el presente Convenio, no le eximirán del efectivo cumplimiento del resto de deberes urbanísticos establecidos por la legislación vigente como condición para la materialización de los derechos edificables que surgirán tras la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual del PGOU de Barbate que posibilita este Sector.

### **10ª. Subrogación.**

1. Los compromisos y obligaciones de hacer asumidos por LA PROPIEDAD en el presente Convenio, serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos, por lo que de producirse su transmisión, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos, se obligan a recoger en la Escritura eventual de Compraventa, una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y de cualquier otra obligación asumida por el presente Convenio.

2. Si LA PROPIEDAD que suscribe el presente Convenio, transmitiera a terceros todo o parte de los suelos de estas fincas objeto del mismo, se considerarán en cuanto a los pagos asumidos todos los realizados, y se practicará la oportuna liquidación y pago al Excmo. Ayuntamiento de Barbate de los plazos e importes consiguientes que quedaren pendientes de vencimiento.

### **11ª. Eficacia.**

El Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Barbate, en la representación que interviene, se obliga a elevar el presente Convenio, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la aprobación por el Pleno Municipal en un plazo no superior a tres meses, quedando la vigencia y

efectividad del mismo, sujeta a la adopción del referido Acuerdo de Aprobación.

Una vez aprobado el presente Convenio por el Pleno de la Corporación Municipal, se publicará el mismo en el B.O.P., así como procederá a su depósito en el Registro Público creado para tal efecto por el Excmo. Ayuntamiento.

## **12ª. Jurisdicción.**

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.

Y en prueba de conformidad, ambas partes en la representación con que intervienen, firman el presente Documento, por duplicado ya un solo efecto, en el lugar y fecha al comienzo indicado.

Por LA PROPIEDAD

Fdo: D. Adolfo Ladrón de Guevara Sánchez

Por el Ayuntamiento

El Alcalde.,

Fdo: Miguel F. Molina Chamorro

Fdo: D. Ramón M. Valencia Pastor

Ante mí,

LA SECRETARIA GENERAL

Fdo: María de Lera González