



CONVENIO URBANÍSTICO (Borrador sujeto a información pública y aprobación por el pleno municipal)

En Tarifa, a X de X de 2019 (Octubre)

REUNIDOS

De una parte D. Francisco Ruiz Giraldez, mayor de edad, Alcalde de Tarifa, asistido de D. _____, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, que emite informe previo en anuencia con lo dispuesto en el artículo 3.3.d),7º del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

De otra, D. Juan Vila-Coro Clot, mayor de edad, provisto de D.N.I. [REDACTED]

Y de otra, como propietarios, los siguientes:

1. D. Juan Escribano Flores, provisto de D.N.I. [REDACTED]
2. Herederos de D^a Dolores Gómez León, provista de D.N.I. n^o [REDACTED] JUAN CARLOS, MARÍA DE LA LUZ y CAROLINA ESCRIBANO GÓMEZ, [REDACTED]
3. D. Antonio Escribano Flores, provisto de D.N.I. [REDACTED]
4. D. Francisco Escribano Flores, provisto de D.N.I. [REDACTED]
5. D. Francisco Escribano Rodríguez, provisto de D.N.I. [REDACTED]
6. D. José Escribano Chico, provisto de D.N.I. [REDACTED]
7. D^a Elvira Pilar Escribano Chico, provista de D.N.I. [REDACTED]

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación [REDACTED]

Url de validación [REDACTED]

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/6011 - Fecha Registro: 16/07/2020 14:25:00 Origen: Origen administración
Estado de elaboración: Original



8. D. Antonio Escribano Chico, provisto de D.N.I. [REDACTED]
9. D. Antonio del Castillo Núñez, provisto de D.N.I. [REDACTED]
10. D. Francisco Escribano Benítez, provisto de D.N.I. [REDACTED]
11. D. Francisco Castro Escribano, provisto de D.N.I. [REDACTED]
12. D. Rafael Utrera Estape, provisto de D.N.I. [REDACTED]
13. D^a Maria José Vinuesa Pellicera, provisto de D.N.I. [REDACTED]

INTERVIENEN

El primero en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa (en adelante el “Ayuntamiento”), en conformidad con lo dispuesto en el artículo 21.1.j) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

D. Juan Vila-Coro Clot, en nombre y representación de COSTA TARIFA, S.L. Dicha entidad se constituyó mediante escritura autorizada por el Notario D. Ignacio Martínez-Gil Vich, el día 5 de marzo de 2004, bajo el número 591 de su protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 19.793, folio 160, sección 8, hoja M-348521; provista de C.I.F. B-83928481.

Interviene en virtud de poder especial otorgado por la entidad el día 23 de julio de 2.019, ante el notario de Madrid, D. José Luis Martínez Gil-Vich, al n° 2.015 de su protocolo, por el que se le faculta para que “pueda suscribir con el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa los Convenios que tenga por convenientes, con plena capacidad para convenir las condiciones que estime oportunas”.

D^a Maria José Vinuesa Pellicera, en nombre y representación de la entidad mercantil “Vinuesa e Hijos, S.L.”, constituida por tiempo indefinido, como domicilio social en Tarifa, Calle Silos, 7, según escritura de constitución de sociedad otorgada el día 28 de septiembre de 1993, ante D. Fernando Martínez Martínez, inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al tomo 863, folio 168, hoja número CA-7.428, inscripción 1^a. Con C.I.F.B-11.311.883. Actúa en virtud de su cargo de administradora Unica de la entidad, cargo para el que fue nombrada según escritura



otorgada ante el notario de Cordiba, D. Rafael Diaz-Vieito Pielagos, el 27 de marzo de 2.017, al nº 1.936 de su protocolo.

Actúa en virtud del cargo de Administrador solidario de la citada entidad mercantil.

Los restantes intervinientes en su propio nombre y derecho.

Los intervinientes antes descritos se reconocen mutuamente capacidad y facultades legales suficientes para obligarse en Derecho y, por tanto, para otorgar y firmar el presente convenio a tal efecto

EXPONEN

PRIMERO. - Que la entidad mercantil “Costa Tarifa S.L.” es titular de derechos de opción de compra sobre las fincas que se describen en el siguiente punto, todas ellas formando parte de un ámbito que abarca una **superficie de 1.429.808 metros cuadrados** según los títulos de propiedad que luego se describirán. Por tanto, los intervinientes son propietarios u ostentan derechos sobre el 100% del ámbito objeto del presente convenio.

SEGUNDO. - Que los intervinientes reseñados, en tercer lugar, son propietarios de las siguientes fincas sitas en el término municipal de Tarifa, sobre la que han concedido el expresado derecho de Opción de compra a la entidad mercantil Costa Tarifa S.L. y que a continuación se describen:

1. Finca rústica sita en término de Tarifa, sitio Ramos, denominada Loma de Ramos, con una superficie de catorce (14) hectáreas y cincuenta y cinco (55) áreas.

LINDEROS: al Norte, con Colada de Ramos que va al Puerto de la Cruz; al Sur, con Regajo de Brocón; al Este, con tierras de Don Joaquín Gutiérrez y Don Agustín Delgado; y al Oeste, con tierras de Don Carlos Núñez.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras Número dos, en el Tomo 123, Libro 81, Folio 38, Alta 6, Finca 3.751.

Esta finca forma parte del polígono 23 del Catastro de Tarifa, siendo parte de la finca nº 21.

TITULARES SEGÚN REGISTRO: Don Francisco Escribano Gutiérrez y Doña Carolina Flores García, poseedores de la totalidad del pleno dominio por título de compraventa con carácter ganancial.

Habiendo fallecido los titulares registrales, son propietarios y pacíficos poseedores de la finca sus legítimos herederos universales, por terceras partes indivisas, siendo los mismos los tres únicos hijos de los titulares, D. Juan, D. Antonio y D. Francisco Escribano Flores, constando así dispuesto en los testamentos de los causantes otorgados ambos en Tarifa el 16 de mayo de 1991, n 432 y 433 de protocolo de D. Antonio A. Camarena García, siendo lo anterior declarado y aceptado por todos los intervinientes.

Al otorgamiento de la escritura pública los actuales propietarios deberán constar como titulares registrales.

2. Finca rústica sita en el término de Tarifa, sitio Brocón, denominada Ramos, con una superficie de ocho (8) hectáreas, cincuenta y ocho (58) áreas y cuarenta y un (41) centiáreas.

LINDEROS: Al Norte, con suerte de Don Antonio Escribano Gutiérrez; al Sur, con suerte de Don Luis Escribano Gutiérrez; al Este, con tierras de Doña Josefa Cazalla Morales y al Oeste, con tierra de los hermanos Cervera Abreu.

CARGAS: Gravada la descrita finca con servidumbre de paso, a favor de la finca inscrita con el número registral 7.614. Servidumbre de paso para personas y ganado de ocho metros de anchura hasta enlazar con la Cañada o Vega de Ramos.

TITULAR SEGÚN REGISRO: Don Francisco Escribano Gutiérrez con carácter privativo por título de herencia.

Habiendo fallecido el titular registral, son propietarios y pacíficos poseedores de la finca sus legítimos herederos universales, por terceras partes indivisas, siendo los mismos los tres únicos hijos e los titulares, D. Juan, D. Antonio y D. Francisco Escribano Flores, constando así dispuesto en los testamentos de



los causantes otorgados ambos en Tarifa el 16 de mayo de 1991, n° 433 de protocolo de D. Antonio A. Camarena García, siendo lo anterior declarado y aceptado por todos los intervinientes.

Al otorgamiento de la escritura pública los actuales propietarios deberán constar como titulares registrales.

Esta finca forma parte del polígono 23 del Catastro de Tarifa, siendo parte de la finca n° 18.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras Número dos, en el Tomo 302, Libro 179, Folio 62, Alta 1, Finca 7.613.

3. Finca rústica sita en el término de Tarifa, sitio Brocón y Ramos, con una superficie de nueve (9) hectáreas, sesenta y cinco (65) áreas y cuarenta (40) centiáreas.

LINDEROS: Al Norte, con Vega de Ramos y Camino de los Molinos; al Sur, con suerte de Don Francisco Escribano Gutiérrez; al Este, con tierras de Don Francisco Escribano Flores y al Oeste, con tierras de Don Francisco Escribano Flores.

CARGAS: Gravada la descrita finca con servidumbre de paso para personas y ganado de ocho metros de anchura hasta enlazar con la Cañada o Vega de Ramos, a favor de las fincas inscritas con los números registrales 7.613 y 7.614, según consta en la inscripción 2ª de fecha tres de julio de mil novecientos cincuenta y seis.

Esta finca queda afecta durante el plazo de cinco años contados desde el día 16 de abril de 2002, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Esta finca forma parte del polígono 23 del Catastro de Tarifa, siendo parte de la finca n° 19.

INSCRITA: E el Registro de la Propiedad de Algeciras Número dos, en el Tomo 1.203, Libro 420, Folio 205, Alta 3, Finca 7.612.

TITULARES: Don José Escribano Chico, con D.N.I. [REDACTED] titular de una tercera parte indivisa en pleno dominio por título de herencia con carácter privativo; Doña Elvira Pilar Escribano Chico con D.N.I. n° [REDACTED] titular de una tercera parte indivisa en pleno dominio por título de herencia con carácter privativo y Antonio Escribano Chico, con D.N.I. [REDACTED] titular de una tercera parte indivisa en pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.

4. Finca rústica sita en el término de Tarifa, sitio Dehesa de la Peña, denominada Dos Cañada, con una superficie de tres (3) Hectáreas, veintiún (21) áreas y noventa y seis (96) centiáreas.

LINDEROS: Al Norte, con la Colada o Cañada de Ramos; al Sur, con finca matriz de Don Luis Antonio Cervera Abreu; al Este, con finca matriz de Don Luis Antonio Cervera Abreu; y al Oeste, con tierras de los Herederos de Doña Josefa Cazalla Morales.

CARGAS: Libre de cargas.

Esta finca forma parte del polígono 23 del Catastro de Tarifa, siendo parte de la finca n° 18.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras Número dos, en el Tomo 747, Libro 221, Folio 16, Alta 1, Finca 10.916.

TITULARES: Don Juan Escribano Flores y Doña Dolores Gómez León, titulares de una tercera parte indivisa en pleno dominio por título de compraventa con carácter ganancial; Don Antonio Escribano Flores, titulares de una tercera parte indivisa en pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo y Don Francisco Escribano Flores, titulares de una tercera parte indivisa en pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo.



5. Finca rústica, suerte de tierra sita en el término de Tarifa, sitio Brocón, denominada Ramos, con una superficie de cuatro (4) Hectáreas, cincuenta y un (51) áreas y nueve (9) centiáreas.

LINDEROS: Al Norte, con suerte de Don Francisco Escribano Gutiérrez y Hermanos Escribano Flores; al Sur, con Regajo de Brocón que le separa de la finca de Don José Luis del Castillo Núñez; al Este, con tierra de Don Francisco Escribano Flores; y al Oeste, con finca resultante de segregación que será adjudicada a Don Antonio Escribano Rodríguez.

CARGAS: Hipoteca a favor de BANCO DE CRÉDITO AGRÍCOLA, para responder de DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS (234,39 Euros)-TREINTA Y NUEVE MIL PESETAS (39.000 PTAS.)-de principal; intereses ordinarios de cinco anualidades al 3,75% anual y de SESENTA Y SEIS EUROS CON ONCE CÉNTIMOS (66,11 Euros)-ONCE MIL PESETAS (11.000)-para costas y gastos. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don JOSÉ MARÍA LUCEN CONDE el día catorce de junio de mil novecientos sesenta y ocho. Constituida en la inscripción 3ª de fecha dieciséis de septiembre de mil novecientos sesenta y ocho.

Según manifiesta su propietario, la anterior hipoteca se encuentra amortizada y cancelada económicamente, estando pendiente su formalización, a la que se compromete con carácter previo al otorgamiento de escritura.

Esta finca queda afectada durante el plazo de cinco años contados desde el día 24 de marzo de 2003, al pago de la liquidación o liquidaciones que, en su caso, puedan girarse por el Impuesto de Sucesiones y Donaciones.

Gravada la descrita finca con servidumbre de paso para personas, animales y vehículos, la cual tendrá las siguientes características: a.- Objeto: Facilitar el paso de personas, animales y vehículos al predio dominante; b.- Superficie y Ubicación: la servidumbre estará ubicada en el lindero Norte de la finca predio sirviente. La misma comenzará en el lindero Este de la finca predio sirviente, y discurrirá por el lindero Norte hasta enlazar con el lindero Oeste

de la finca predio dominante, y tendrá un largo de aproximadamente cien metros y un ancho de tres metros; en favor de la finca inscrita con el número registral 22.119. En virtud de escritura autorizada por el Notario Don Lorenzo María Fernández Cuadrado, en día treinta y uno de diciembre del pasado año, que ha causado la inscripción 6ª de fecha veinticuatro de marzo de dos mil tres.

Esta finca forma parte del polígono 23 del Catastro de Tarifa, siendo parte de la finca nº 17.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras Número dos, en el Tomo 1.241, Libro 441, Folio 16, Alta 4, Finca 7.614.

TITULAR: Don Francisco Escribano Rodríguez, poseedor de la totalidad del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.

6. Suerte de tierra rústica sita en el término de Tarifa, en el partido de la Cañada de Brocon y Ramos, de cuarenta y tres fanegas y media de cabida, equivalentes a veintitrés (23) Hectáreas y treinta y cuatro (34) áreas, divididas en tres pedazos: el primero, de diez fanegas, que linda: al Levante, con tierras de Herederos de Don Francisco Lara; al Poniente, en la de Joaquín Abreu; al Norte, con la Colada que va a Los Molinos y al Puerto de la Cruz; y al Sur con los referidos Herederos de Don Francisco Lara; el segundo, también de diez fanegas, que linda por Levante, con tierras que fueron de Don Antonio Sotomayor; al Poniente y Norte, con otras de Don Francisco Andrade; y al Sur, con el Regajo de Brocons; y el tercero de veintitrés fanegas y media; que linda al Levante y Sur, con el regajo de Brocons; al Poniente, con tierras de Herederos de Don Antonio Sotomayor; y por el Norte, con el camino de Los Molinos.

CARGAS: Hipoteca a favor de BANCO DE CRÉDITO AGRÍCOLA, S.A., para responder de DIECIOCHO MIL TREINTA EUROS CON TREINTA CÉNTIMOS (18.030,30 Euros) – DOS MILLONES NOVECIENTAS NOVENTA Y NUEVE MIL NOVECIENTAS NOVENTA PESETAS (2.999.990 PTAS.)- de principal e intereses ordinarios al 11,00% anual. Formalizada en escritura autorizada por el Notario Don Alfonso Cruz Auñón el día diecisiete de agosto de mil novecientos ochenta y cuatro. Constituida



en la inscripción 10 de fecha veinte de septiembre de mil novecientos ochenta y cuatro.

Según manifiesta su propietario, la anterior hipoteca se encuentra amortizada y cancelada económicamente, estando pendiente su formalización, a la que se compromete con carácter previo al otorgamiento de escritura.

Esta finca forma parte del polígono 23 del Catastro de Tarifa, siendo parte de la finca nº 19.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras números dos, en el Tomo 104, Libro 71, Folio 118, Alta 9, Finca 3.471.

TITULAR: Don Francisco Escribano Flores, titular de la totalidad del pleno dominio por título de compraventa con carácter privativo.

7. Terreno de once fanegas de cabida procedente de la finca registral procedente de la finca 804 de Tarifa del Registro nº 2 de Algeciras, inscrita la finca de procedencia al folio 185 del libro 11.

La finca aparece como de propiedad de D. José Luis del Castillo estando pendiente de formalización el contrato y escritura de permuta entre sus actuales titulares y detentadores de la pacífica posesión, D. Juan, D. Francisco y D. Antonio Escribano Flores, y su anterior propietario D. José Luis Castillo Núñez.

La finca debiera haber sido segregada y transmitida por el Sr. Castillo en concepto de permuta por las fincas registrales nº 735 y 739 propiedad de los hermanos Escribano, de las que actualmente tiene la posesión el Sr. Castillo, pese a aparecer como titulares registrales los referidos Sres. Escribano.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 21 del polígono 23 del Catastro de Tarifa, apareciendo la misma como de titularidad de los Hermanos Escribano.

Los hermanos Escribano se comprometen a, junto a la optante, hacer sus mayores esfuerzos para obtener la debida titulación de la finca en cuestión.

8. RUSTICA, Finca de Tierra de labor, llamada “CARMOLEJO, CANTERA, PARRALEJO Y MATAPOTROS”, sita en Tarifa, partidos de Brocon y la Peña, de ciento cuarenta y dos (142) hectáreas, quince (15) áreas y tres (3) centiáreas.

LINDEROS: Al Norte, con la Colada de los Molinos y regajo Valdrés, regajo de Brocon y tierras de Doña Josefa Cazalla Morales y los herederos de D. Antonio Morales; al Sur, Este y Oeste, con tierras de Hermanos del Castillo Núñez.

TITULO: Le pertenece a D. Antonio del Castillo Núñez, por escritura de Segregación y cesación de proindiviso otorgada en Tarifa el 20 de febrero de 1999, ante el notario D. Carlos José Jarabo Rivera.

Inscrita al Tomo 1.001, libro 294 de Tarifa, folio 138, finca 6.954-N, 3ª.

Arrendamientos.- Todas las fincas libres de arrendatarios y ocupantes.

La entidad Costa Tarifa S.L. tiene adquirido un derecho de opción de compra sobre parte de esa finca, por lo que han acordado que el propietario segregue aproximadamente 195.116 metros cuadrados en una sola finca en el lindero con D. Mariano Vinuesa.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 26 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.

La descripción de la finca segregada, que es la parte de la finca incluida en el polígono objeto de este convenio será:

LINDEROS: Al Sur, con finca de D. Mariano Vinuesa; al Oeste, con camino; al Este, con arroyo y finca de D. Antonio Castillo y al Norte, en una línea curva irregular, siguiendo una antigua vereda que aparece en los planos del catastro, con fecha de D. Antonio Castillo.

Ocupa una superficie de 195.116 metros cuadrados.



Para la debida identificación de la(s) finca(s) objeto de este contrato se adjunta como parte inseparable del miso Plano señalando la finca con el número 195116,75 que se corresponde con su superficie aproximada.

Arrendamientos.- Todas las fincas libres de arrendatarios y ocupantes.

9. Suerte de tierra, sita en término de Tarifa, partido Dehesa de La Peña, Caña de Brocons y Ramos, al sitio El Paredón, con una superficie de dos (2) Hectáreas, sesenta y dos (62) áreas y ochenta y cuatro (84) centiáreas.

LINDEROS: Al Norte, Suerte de tierra de Don Luis, Doña Antonia, Doña María Luisa, Doña María Luz y Doña Concepción Escribano Benítez; al Sur, con tierras de Don Francisco Escribano Gutiérrez; al Este, con tierras de Don Rafael Utrera Estape y al Oeste, con la Colada de Los Molinos.

CARGAS: Libre de cargas y arrendamientos.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras al Tomo 967, Libro 277, Folio 112, Finca 14.395, inscripción 1ª.

TITULAR: Don Francisco Escribano Benítez 100% del pleno dominio con carácter privativo adquirida por disolución de comunidad en pago de su octava parte indivisa.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 22 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.

Arrendamientos.- Todas las fincas libres de arrendatarios y ocupantes.

10. Finca rústica sita en el término de Tarifa, sitio Ramos, con una superficie de once (11) Hectáreas y veintiséis (26) áreas.

LINDEROS: Al Norte, con Colada de Ramos; al Sur, con Regajo de Brocón; al Este, con tierras de Herederos de Don Carlos Núñez; y al Oeste, con Doña Josefa Cazalla Morales.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras Número dos, en el Tomo 1101, Libro 356, Folio 213, Alta 12, Finca 3.014.

TITULAR: Don Francisco Castro Escribano, con D.N.I. [REDACTED] titular del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.

Para la debida identificación de la(s) finca(s) objeto de este contrato se adjunta como parte inseparable del mismo Plano catastral señalando las fincas catastrales. La finca objeto del presente contrato es la nº 20 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.

11. Suerte de tierra sita en el término de Tarifa, partido de Jara, cañada de Brocón y Ramos, de nueve fanegas de cabida, equivalente a cuatro (4) Hectáreas y ochenta y dos (82) áreas, conocida dicha suerte por Llano de la Majada.

LINDEROS: Al Este, con tierras de Don Pedro Ramos España; al Oeste, otras de los herederos de Don José Cazalla Sotomayor; al Norte, con las de Francisco Serrano Escribano y al Sur, las de Doña Concepción Delgado Serrano.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras, como participación por indivisa de seis fanegas en un trozo de doce, y como finca independiente de tres fanegas de cabida, al folio 201 del libro 94 de Tarifa, (y al folio, digo), finca 4.084, inscripción 12ª, la primera, y al folio 134 del libro 27 de Tarifa, finca 1.714, inscripción 6ª, la finca de 3 fanegas.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 23 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.



TITULAR: D. Rafael Utrera Estape 100% del pleno dominio con carácter privativo.

12. Participación indivisa de tres fanegas de cabida, equivalentes a una (1) Hectárea, sesenta (60) áreas, o sea la cuarta parte de una suerte de doce fanegas sita en Tarifa, en la Cañada de Brocón.

LINDEROS: Toda la suerte al Este con tierras de Herederos de Don Antonia Sotomayor, hoy tierras de la tes (...) te con las de Herederos de Doña Dolores Cortés, hoy de Doña María de la Luz Morales; al Norte, con las de Don Agustín Delgado, hoy del Caudal de la citada testamentaria y al Sur, con las de Don Juan Fernández, hoy de Don Julio Morcillo.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras al folio 23 del libro 165, de Tarifa, finca 4.084 duplicado, inscripción 16.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 23 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.

TITULAR: D. Rafael Utrera Estape.

13. Suerte de tierra sita en el término de Tarifa, partido de Brocón, de tres fanegas de cabida, equivalentes a una (1) hectárea y noventa y tres (93) áreas, dieciocho (18) centiáreas, que formo parte de una suerte de seis fanegas.

LINDEROS: Al Este y Norte, con otras de la testamentaria de Do (...) Julio Morcillo y al Sur, con el regajo de Brocón; adquirida por el mismo título de la finca precedente.

CARGAS: Libre de cargas.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras al folio 222 del libro 83 de Tarifa, tomo 125, finca 3.829.

TITULAR: D. Rafael Utrera Estape 100% del pleno dominio por título de herencia con carácter privativo.

Arrendamientos.- Todas las fincas libres de arrendatarios y ocupantes.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 23 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.

14. Suerte de tierra sita en el término de Tarifa, partido de Cañadas de Brocón y Ramos, de siete fanegas de marco usual de cabida, equivalente a tres (3) hectáreas, setenta y cinco (75) áreas y sesenta y cuatro (64) centiáreas; lindante al Norte, con la Colada de los Molinos; al Sur, con tierras de José Núñez Morales; al Este, con resto de la finca que procede por segregación y al Oeste, con tierras de Rafael Escribano Meléndez, antes de Francisco Ramos Sotomayor.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras, al Tomo 1041, libro 317, folio 81 vuelto, finca 7.262.

TITULAR: La entidad Mercantil “Vinuesa e Hijos, S.L.”, por aportación realizada en la propia escritura de constitución de sociedad otorgada el día 28 de septiembre de 1993, ante D. Fernando Martínez Martínez.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 24 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.

15. Suerte de tierra sita en término de Tarifa, en la Cañada de Brocón y Ramos, de veintiuna fanegas de cabida, equivalente a trece (13) hectáreas, cincuenta y dos (52) áreas y cuatro (4) centiáreas, que antes formó parte de un asiento de cuarenta y ocho fanegas denominados de Don Juan Izquierdo, perteneciendo las veintisiete fanegas restantes a Don Luis Escribano Fernández, hoy de sus herederos; lindante dicho asiento de tierra por levante, con la suerte de veintisiete fanegas de Luis Escribano, del que fue segregado; al Sur con tierras de Don José Núñez Morales y del Marqués de



Solís; por el Oeste, con la Colada de los Molinos y tierras de Herederos de Carlos Núñez; y al poniente con las de Luis y Francisco Escribano.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras al Tomo 1041, libro 317, folio 8, finca 5.673.

TITULAR: La entidad Mercantil “Vinuesa e Hijos, S.L.”, por aportación realizada en la propia escritura de constitución de sociedad otorgada el día 28 de septiembre de 1993, ante D. Fernando Martínez Martínez.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 24 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.

16. Suerte de tierra sita en el Término de Tarifa, Cañada de Brocons, de tres fanegas de cabida, equivalentes a una hectárea y setenta áreas, que forma parte mancomunadamente con otras nueve fanegas más; lindante al Norte, con las de Agustín Delgado Serrano, hoy de Francisco Escribano Benítez; al Sur, con tierras de Juan Fernández Toledo, hoy finca que se describirá a continuación; y al Este, tierras de Pedro Ramos, hoy con el Regajo de Brocons, y en parte con la suerte de tierra de Francisco Escribano Benítez; y al Poniente u Oeste, con las de herederos de Dolores Cortés, hoy de Rafael Utrera Estape, y en parte con tierras de Francisco Escribano Benítez.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras al Tomo 836, libro 228, folio 149, finca 4.084.

TITULAR: La entidad Mercantil “Vinuesa e Hijos, S.L.”, por aportación realizada en la propia escritura de constitución de sociedad otorgada el día 28 de septiembre de 1993, ante D. Fernando Martínez Martínez.

La finca objeto de la presente aparece en el Catastro como parte de la finca 24 del polígono 23 del Catastro de Tarifa.

17. Suerte de tierra sita en el término de Tarifa, partido Dehesa de la Peña, Cañada de Brocons y Ramos, en parte al sito El Paredón, de doce hectáreas,

treinta y nueve áreas y treinta y seis centiáreas; lindante al Norte, con la Colada de los Molinos, y tierras de Don Mariano Vinuesa Macías y Hermanos Vinuesa Silva; al Sur, con suerte de tierra descrita a la letra a) y suerte de Francisco Escribano Benítez; al Este, con tierras de Rafael Utrera Estape, regajo de Brocons y en parte con tierras descrita a la letra a) y al Oeste con la Colada de los Molinos.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Algeciras al Tomo 967, libro 277, folio 115, finca 14.396.

TITULAR: La entidad Mercantil “Vinuesa e Hijos, S.L.”, por aportación realizada en la propia escritura de constitución de sociedad otorgada el día 28 de septiembre de 1993, ante D. Fernando Martínez Martínez.

Figuran en el Catastro con referencias nº 24 y 25, adjuntándose copia de los planos obrantes en el mismo.

Cargas y arrendamientos.- Libres de cargas, gravámenes, arrendatarios y ocupantes.

Se acredita la titularidad mediante la documentación, registral y catastral, que se acompaña al presente convenio como **Anexo núm. 2, fincas 1 a 17.**

TERCERO.- Convenio existente.- En fecha 20 de julio de 2005, el Ayuntamiento de Tarifa y los intervinientes suscribieron un convenio urbanístico, que fue aprobado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2006, sin votos en contra, siendo publicado en el BOP de Cádiz el día 7 de febrero de 2007, relativo al desarrollo del paraje conocido como Ramos-Las Lomas Brocón, con una superficie total de 1.429.810 m²s, que giraba en base a la instalación de un campo de Golf.

Se adjunta como Anexo 3 el citado Convenio.

CUARTO.- Elementos sobre los que descansan la adaptación del convenio.- Respecto del convenio descrito, hoy día, se plantean una serie de alternativas que pivotan, unas, sobre la propia inclusión de la actividad recreativa-turística constituida por el campo de golf y, otras, sobre el elenco de nuevas disposiciones legales que sustenten la presente iniciativa, en este último sentido, - como luego expondremos-, el anexo I, del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección



del litoral de Andalucía, exige, con los requisitos señalados en el citado precepto, la formulación de la Revisión del vigente Plan General de Ordenación Urbanística al objeto adecuar el planeamiento urbanístico al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, adaptándolo, al mismo tiempo, a la actual realidad de Tarifa que posibilite un desarrollo económico y social sostenible.

QUINTO.- ACTIVIDAD RECREATIVO TURÍSTICA.- SIGUIENDO LAS DIRECTRICES DEL DECRETO 37/2016, DE 9 DE FEBRERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL PLAN GENERAL DE TURISMO SOSTENIBLE DE ANDALUCÍA HORIZONTE 2020, ÉSTE, SIN DUDA, IMPULSA LA IMPLANTACIÓN EN EL CAMPO DE GIBRALTAR DE UNA ACTIVIDAD TURÍSTICA ECUESTRE. EN ESTE SENTIDO, EL EXPRESADO PLAN NOS DICE,

“El turismo ecuestre es una forma de acercarse a Andalucía, un lugar donde el caballo y todo aquello que le rodea cuenta con un arraigo muy especial. Tanto los picaderos y cortijos como las escuelas de equitación o clubes en los que el caballo es el protagonista de competiciones deportivas, de espectáculos o como componente para la práctica de la equitación en sus diferentes facetas, ofrecen una serie de oportunidades para atraer a los aficionados y aficionadas de otras procedencias. Esto, unido al excelente clima existente, puede convertir a Andalucía en un destino privilegiado para la práctica de actividades relacionadas con el caballo.

Actualmente se dan cita en Andalucía una serie de eventos deportivos entre los que destacan las carreras de caballos de Sanlúcar de Barrameda, que llevan celebrándose desde hace 160 años y que tienen lugar en el mes de agosto, y la práctica del polo, en la que destaca Sotogrande como sede del circuito World Polo Tour. Este deporte atrae un turismo de alto poder adquisitivo y que conlleva un elevado número de desplazamientos tanto de participantes y caballos como de aficionados, prensa y patrocinadores. Ambos eventos han sido considerados de Interés Turístico.

También conviene destacar la relevancia de la Fundación Real Escuela Andaluza de Arte Ecuestre, ente adscrito a la Consejería de Turismo y Deporte y localizada en Jerez de la Frontera (Cádiz), que demuestra la apuesta del Gobierno andaluz por el turismo ecuestre.

La actividad de polo y la hípica constituyen un importante recurso turístico en el Campo de Gibraltar, en la zona de Jerez de la Frontera- Sanlúcar de Barrameda, en la Janda, Valle del Guadiaro, etc., destacando la celebración de torneos internacionales en época estival.

Los deportes relacionados con el caballo pueden contribuir a la desestacionalización del turismo, ya que atraen a deportistas y seguidores a los que el clima en sus países les dificulta la práctica de dichos deportes. Los principales emisores de turismo a Andalucía (Reino Unido, Alemania y Francia) son países con una gran actividad en la práctica de deportes relacionados con el caballo, por lo que sería interesante considerar el potencial de Andalucía como destino turístico.

Actualmente Andalucía cuenta con algo menos de la mitad del total de explotaciones equinas de España, y el índice de caballos por 1.000 habitantes está al mismo nivel que el de Inglaterra. Esto influye en un mayor desarrollo de actividades relacionadas con el mundo del caballo. Según la Federación Española de Polo, Andalucía cuenta con un mayor número de clubes de polo que todo el resto de España. En Andalucía se celebran 37 torneos de alto nivel y 22 en el resto de España. De ellos en Andalucía 6 del Circuito Internacional World Polo Tour, y ninguno en el resto de España”.

“Finalmente, resaltar la importante presencia del segmento de turismo ecuestre en el litoral andaluz. Es un segmento con un fuerte potencial, de una gran identidad y está especialmente indicado para su disfrute a lo largo de todo el año, debido a las condiciones climáticas del litoral. Además, es una actividad con gran facilidad para integrarse en productos turísticos combinados”.

Tales criterios coinciden sustancialmente con las sugerencias de alternativa al convenio urbanístico de 20 de julio de 2005 formulada por la entidad “Costa Tarifa, S.L.”.

Se adjunta como Anexo 4 el expresado documento.

SEXTO.- Al unísono de las consideraciones destacadas en el Plan General de Turismo Sostenible de Andalucía Horizonte 2020 no puede obviarse la configuración de las regulaciones de las limitaciones de crecimiento poblacional y superficie, que tienen su origen en la propuesta de resolución, en relación al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, dirigida a la mesa de la Comisión de Infraestructuras, Transportes y Vivienda del Parlamento de Andalucía, presentadas por el Grupo Parlamentario de Izquierda Unida, los Verdes-Convocatoria para Andalucía, **la cual** señaló lo que sigue: «El Parlamento de Andalucía insta al Consejo de Gobierno a que el POTA incluya como norma y con carácter general límites a los crecimientos urbanísticos desmesurados de los municipios andaluces. En base a ello, no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano disponible ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años».

6.1.- Decreto 206, de 28 de noviembre de 2006, por el que se aprueba el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía.-



La propuesta señalada en el apartado anterior se consumó en el artículo 45.4 del Decreto 206/2006, de 28 de noviembre de 2006, Plan de Ordenación Territorial de Andalucía recogió la propuesta de resolución en los siguientes términos; “Como norma y criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:

a).- La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

b).- El grado de ejecución alcanzado en el desarrollo de las previsiones del planeamiento anterior, dando prioridad a la culminación de dichos desarrollos y a la intervención sobre la ciudad consolidada sobre los nuevos crecimientos.

c) La no alteración del modelo de asentamiento, resultando excepcional los desarrollos urbanos desvinculados de los núcleos que en todo caso deberán cumplir las condiciones exigidas por la legislación urbanística, en especial su integración en la ordenación estructural, la no afección a los suelos preservados del desarrollo urbano y la justificación de la capacidad de los sistemas generales, existentes o previstos, para satisfacer la demanda prevista.

d) Un desarrollo urbanístico eficiente que permita adecuar el ritmo de crecimiento a la efectiva implantación de las dotaciones y equipamientos básicos (educativos, sanitarios, asistenciales, deportivos, culturales), los sistemas generales de espacios libres y el transporte público.

e) La disponibilidad y suficiencia de los recursos hídricos y energéticos adecuados a las previsiones del desarrollo urbanístico establecido.

En el supuesto de existencia de planes de ordenación del territorio de ámbito subregional en vigor, los referidos criterios se enmarcarán en las determinaciones y contenidos de éstos”.

6.2.- Normativa de aplicación.-

Desde el POTA las distintas normas han venido interpretando las limitaciones con un criterio más flexible.

Artículo 21.2, disposición adicional segunda de la LOTA

Artículo 45.4.a), 165 del POTA

Artículos 56 y siguientes del DECRETO 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento.

Artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía

Artículo 8.1, 10.1.A.c.1, 10.3, 19, 28, disposición adicional octava de la LOUA

Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

Artículo 18 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Artículo 12, 18 y disposición adicional primera del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanísticos general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial.

Artículo 22 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6.3.- El Plan de Ordenación Territorial Subregional del Campo de Gibraltar como referente para la futura ordenación e implantación de usos turísticos.-



El eslabón que unifica la normativa reflejada lo representa el Decreto 370/2011, de 20 de diciembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar (Cádiz) y se crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 54, 19 de marzo de 2012, página 114), el cual, específicamente, diseña un conjunto de medidas con el objeto de singularizar en un medio más restringido y próximo los efectos causados por la contención del crecimiento urbano regulado en la Norma 45 del Plan Regional, sin olvidar los criterios de sostenibilidad ambiental.

En el Título VII se regulan las determinaciones para la ordenación y compatibilización de usos y, en el Capítulo Primero, los usos urbanos, reservando a los artículos 62 a 64 a los usos turísticos y contemplando en el Capítulo II, artículo 66, lo que viene a denominar instalaciones recreativos-turísticas de ámbito supramunicipal.

6.3.1.- Directrices, vinculantes en cuanto a sus fines (artículo 21.2 de la LOTA), para los usos turísticos de nueva implantación, que abarca tanto las zonas del interior como las que comprende el litoral. El artículo 62 del PGOT ofrece unas directrices para los usos turísticos de nueva implantación que diferencia entre las zonas del interior y las que comprende el litoral.

La diferencia entre una y otra zona viene dibujada en razón de lo dispuesto en el artículo 10.1).A).i) de la LOUA, al señalar que la ordenación estructural establecerá “la normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio”.

La representación gráfica se asienta en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de Costas y que, en atención Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía, que, en su exposición de motivos, puntualiza, en mayor medida, afirmando “...., su ámbito en los terrenos situados a una distancia inferior a 500 metros desde el límite interior de la ribera del mar, que corresponden a la Zona de Influencia del Litoral establecida en el artículo 30 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, excluyendo de la misma las zonas contiguas a las márgenes de los ríos”.

En el sentido señalado en el párrafo anterior, el Decreto-Ley 5/2012, en su artículo 1, apartado tres, se incluye un nuevo Título en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, cuyo artículo 42, párrafo tres, indica que, “el ámbito del Plan incluirá al menos los primeros 500 m de la Zona de Influencia del Litoral, y aquellas otras zonas necesarias para

alcanzar los objetivos de protección y accesibilidad del sistema costero, de los municipios que se relacionan en el Anexo I". Objetivo que, efectivamente, respeto El Decreto 141/2015, por el que se aprobó el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, si bien, con posterioridad, fuera resuelta su nulidad en la STSJA, Sección 2, con sede en Sevilla, en fecha 7 de septiembre de 2017 confirmada por el TS.

El examen analizado es extensible al Decreto 262/2007, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural del Estrecho y se modifica el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Frente Litoral Algeciras-Tarifa, aprobado por Decreto 308/2002, de 23 de diciembre.

Pues bien, ascendiendo en el artículo 62 nos encontramos que éste, a su vez, tiene tres apartados, el primero se reserva para actuaciones que computan en el crecimiento poblacional y superficies establecidos en el POTA, el segundo trata del supuesto contrario, actuaciones que no computan sobre los crecimientos urbanos en el planeamiento general en la norma 45.4.a) del POTA y el tercero, se refiere a los Campos de Golf de Interés Turístico.

6.3.1.1.- Actuaciones que computan en el crecimiento poblacional, se enmarca como directriz, con los siguientes criterios;



- a) Se ubicarán colindantes con los suelos urbanos existentes, vinculando a éstos de forma preferente las funciones centrales de los nuevos crecimientos.
- b) Se garantizará que la edificabilidad para usos turísticos sea al menos del 50% de la edificabilidad total.
- c) El alojamiento turístico puede adoptar cualquiera de las modalidades reguladas por la legislación específica, debiendo garantizarse el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación.
- d) Se garantizará la continuidad de las redes de comunicación con el resto del territorio, y la integración viaria con las áreas urbanas contiguas.
- e) La servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre y los escarpes topográficos se destinarán a espacios libres de uso y disfrute públicos, se garantizará su permeabilidad y sólo se admitirán implantaciones singulares destinadas a la actividad recreativa.
- f) La ordenación pomenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar la mejor integración de los mismos.
- g) En el litoral se evitará la conformación de frentes urbanizados, no permitiéndose la exteriorización hacia la vertiente litoral de más del 60% de la superficie total de las fachadas y cubiertas de la edificación, quedando las superficies restantes apantalladas por espacios forestados o ajardinados. En todo caso, en los bordes de cada ámbito de ordenación se adoptarán los criterios de integración paisajística a que se hace referencia en el artículo 56.

LOS CRITERIOS SUSTANCIALMENTE VAN REFERIDOS A LA UBICACIÓN DE LOS SUELOS EN UN ENTORNO DE DESARROLLO URBANO, A LOS CRITERIOS DE EDIFICABILIDAD, EXIGIENDO UN DESTINO MÍNIMO DEL 50 % A USOS TURÍSTICOS, EN CONSONANCIA CON LA DISPOSICIÓN ADICIONAL NOVENA DE LA LOUA, REDACTADA CONFORME LA DISPOSICIÓN FINAL 2.º DE LA LEY 13/2011, 23 DICIEMBRE, DEL TURISMO DE ANDALUCÍA («B.O.J.A.» 31 DICIEMBRE)(VIGENCIA: 31 ENERO 2012), A LA PERMISIBILIDAD DE QUE LOS USOS TURÍSTICOS SE CONCRETEN EN CUALQUIER TIPO DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO (HOTELEROS -HOTELES, HOTELES/APARTAMENTOS, HOSTALES, PENSIONES-, APARTAMENTOS TURÍSTICOS, VIVIENDAS TURÍSTICAS, CAMPAMENTOS DE TURISMO O CAMPING, CASAS RURALES, CUALQUIER OTRO QUE SE ESTABLEZCA REGLAMENTARIAMENTE), INTEGRACIÓN VIARIA, FORMACIONES FORESTALES, EL DESTINO DE LAS SERVIDUMBRE DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE Y CONFORMACIÓN DE FRENTES URBANIZADOS EN EL LITORAL.

6.3.1.2.- ACTUACIONES QUE NO COMPUTAN SOBRE LOS CRECIMIENTOS URBANOS EN EL PLANEAMIENTO GENERAL EN LA NORMA 45.4.A) DEL POTA, SE ENCUADRA, AL

IGUAL QUE EN EL SUPUESTO ANTERIOR, COMO DIRECTRICES, DETERMINANDO COMO CRITERIOS;

- a) El techo edificable residencial no será superior al 35% de la edificabilidad lucrativa total de cada ámbito de ordenación.
- b) La capacidad alojativa residencial no podrá ser superior al número de plazas en establecimientos turísticos, considerando que cada vivienda equivale a 2,4 plazas residenciales.
- c) No se permitirán como usos compatibles ni las actividades industriales ni las grandes superficies minoristas.
- d) Se garantizará que el planeamiento de desarrollo prevea los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2º de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SE INCREMENTA SENSIBLEMENTE LAS SUPERFICIES EDIFICABLES DEDICADAS A USOS TURÍSTICOS A COSTA DE LOS USOS RESIDENCIALES QUE SE LIMITA TANTO EN EL TANTO POR CIENTO DESTINADA A LA MISMA COMO A SU CAPACIDAD ALOJATIVA, SE EXCLUYEN DETERMINADAS ACTIVIDADES, INDUSTRIALES GRANDES SUPERFICIES MINORISTAS Y SE AUMENTARÁN LAS SUPERFICIES DE CESIÓN AL MÁXIMO PREVISTO EN LA LOUA (30% DE LA SUPERFICIE DEL SECTOR DESTINADA A DOTACIONES).

6.3.1.3.- Los Campos de Golf de Interés Turístico, como mera recomendación, identificando las siguientes;

- a) Los terrenos soportes del proyecto no deben estar incluidos en las zonas de protección territorial identificadas en el Plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos de este Plan. Excepcionalmente, los proyectos podrán afectar parcialmente a las zonas de protección territorial, en cuyo caso sus determinaciones deberán adaptarse al régimen de usos admisibles establecido para las mismas por el presente Plan.
- b) Los proyectos se ajustarán a los criterios específicos establecidos en el apartado anterior.
- c) El instrumento de planeamiento general que clasifique y ordene urbanísticamente los terrenos soportes del campo de golf se adecuará a las determinaciones y condicionantes de la Declaración de Interés Turístico.

(Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía y Decreto 309/2010, de 15 de junio, por el que se modifica el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía).

6.3.2.- Inserción de nuevos usos turísticos, siempre que estos se posicionen en el litoral y, asimismo, no computen sobre los crecimientos urbanos en el planeamiento general de la norma 45.4.a)



del POTA, a estos crecimientos turísticos se dedica el artículo 63 mostrando las siguientes directrices;

- a) Se garantizará que las parcelas mejor ubicadas se destinen a los establecimientos hoteleros, los cuales deberán emplazarse de forma que disfruten de vistas a la costa y al mar.
- b) La superficie máxima de los sectores será de 150 hectáreas.
- c) El número mínimo de plazas en establecimientos turísticos en los que concurran los principios de uso exclusivo y unidad de explotación será de 1.200 plazas, debiendo garantizarse que al menos el 50% de las mismas sea de establecimientos de categoría no inferior a las cuatro estrellas. Cada sector de suelo urbanizable incorporará como mínimo la parte proporcional de los alojamientos turísticos que le correspondan en razón de su superficie.
- d) Se deberá prever que al menos el 15% de la edificabilidad se destine a usos deportivos y a actividades de ocio y comerciales relacionadas con el turismo.
- e) Los nuevos crecimientos deberán asumir la ejecución de las infraestructuras viarias de cada ámbito de ordenación, los costes para la obtención de los recursos hídricos, y participar en las cargas económicas destinadas a la ejecución de las restantes infraestructuras generales.
- f) Los nuevos crecimientos que, en su caso, se desarrollen en la zona colindante a Los Lances deberán atenerse, además, a los siguientes criterios:
 - Adaptar la ordenación de los suelos a la morfología de las singularidades de la formación calcárea de la Peña, con la gran unidad territorial del Valle del Santuario.
 - Garantizar que las nuevas edificaciones no incidan negativamente sobre el conjunto percibido desde el eje viario de la actual N-340.
 - Establecer las condiciones que aseguren la integración de los nuevos sectores con el eje viario de la N-340 y con el frente costero, de forma que se garantice la conectividad transversal al eje viario y la mayor vinculación entre la zona urbana y las playas para la práctica de los deportes de viento.
 - Localizar los espacios libres próximos al Lugar de Interés Comunitario río de la Jara, incorporando, en su caso, la zona inundable.

Se procuran que los usos hoteleros gocen de vistas directas al mar, los sectores del litoral deben circunscribirse a un máximo de 150 hectáreas, se limitan las plazas y el modelo, así como la categoría, de los establecimientos hoteleros, previniendo un mínimo del 15% a actividades deportivas, ocio o comerciales relacionadas con el turismo, se incide sobre la asunción de la financiación de los elementos de infraestructuras generales, viarias y recurso hídricos, y se definen características para las actuaciones colindante con los lances.

El mismo artículo en su apartado segundo se centra en la franja litoral entre Zahara de los Atunes (Barbate) y Atlanterra (Tarifa) relacionada en el Plan de Ordenación de Usos y Protección de Recursos. Y, en el apartado tres, se ciñe al litoral mediterráneo, la Línea de la Concepción y San Roque.

SÉPTIMO.- En función de la ordenación del POT del CG resulta indiscutible que, dada la ubicación de la zona en la cual se pretende la actuación de uso turístico, ésta, se enmarca en lo dispuesto en el artículo 62.2, no siendo de aplicación la restricción prevista en el artículo 63 en cuanto a la dimensión del ámbito, 150 hectárea para todos los sectores, al estar excluida del litoral.

OCTAVO.- Que, no obstante, el convenio previene la posibilidad que, en el supuesto que la Dirección General de Urbanismo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, emitiera informe en el cual apreciara que la actuación se asienta en el litoral y que, igualmente, aquella obvia el cómputo de los límites de crecimientos del artículo 45 del POTA, con las consecuencias reglamentarias establecidas en el POT del CG, y, por consiguiente, deba insertarse en el límite de las 150 hectáreas extensible a todos los sectores, siempre se reservará a la actuación prevista en el convenio un mínimo de 90 hectáreas.

NOVENO.- El presente convenio se celebra a tenor de lo dispuesto en el artículo 30, 39 y 41 de la LOUA, en relación con los artículos 9.8, 25.1 y 61 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y artículos 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

El artículo 30.2, regla cuarta, de la LOUA ordena que,

“4.ª El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo”.

Por su parte, el artículo 30.4 del mismo cuerpo legal exige que,
“La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

Asimismo, el artículo 39.2 de la LOUA indica,



2. Deberá publicarse en el Boletín Oficial que corresponda, y en su caso en el tablón de anuncios del municipio o municipios afectados, el anuncio de la información pública de los convenios urbanísticos antes de su aprobación.

Y, por último, el artículo 41.3 de la LOUA dispone,

“3. El acuerdo de aprobación de los convenios urbanísticos se publicará en el Boletín Oficial que corresponda con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados”.

Y, en razón de los antecedentes reflejados, las partes se reconocen recíprocamente capacidad para obligarse cuanto en derecho fuera menester, y, en su virtud, celebran el presente **CONVENIO URBANÍSTICOS DE PLANEAMIENTO**, en base a las siguientes,

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto.

El presente convenio tiene como objeto la colaboración entre las partes con la finalidad de procurar y asegurar en el marco de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, el correcto desarrollo urbanístico de los terrenos identificados en el plano adjunto.

Esta concertación urbanística se realiza sobre la base previa de haber mostrado el Ayuntamiento de Tarifa, al comprender que se esa forma satisface el interés público, su voluntad de posibilitar, en su término, un desarrollo urbanístico de carácter turístico, con la implantación de un área recreativa-turística de carácter ecuestre, dentro del ejercicio de su potestad planificadora y previa tramitación de los procedimientos administrativos impuestos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística con máximo respeto a la legislación medio ambiental a la que en todo caso se someten.

Segunda.- Delimitación del ámbito territorial de actuación.-

Para alcanzar el objeto descrito en la estipulación primera el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa asume el compromiso de incluir en los documentos de la Revisión y Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística Municipal, desde el inicio de su tramitación, incluida la redacción del Avance, hasta su aprobación definitiva, la totalidad de los terrenos descritos en el expositivo del presente convenio, siempre y cuando la Consejería competente en materia de Ordenación del Territorio refrende que dichos terrenos, con las determinaciones urbanísticas que más adelante se expondrán, quedan fuera del cómputo a los efectos de los límites de crecimiento establecido en la norma 45 del Plan de Ordenación (en adelante POTA). En caso contrario, el Ayuntamiento de Tarifa asume el compromiso de incluir en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, en las mismas condiciones y con los mismos parámetros un máximo de 90 hectáreas de los citados terrenos, cuya delimitación será consensuada entre la propiedad y los servicios técnicos municipales.

Tercera.- Las determinaciones urbanísticas de los terrenos en la Revisión del Plan General.

Los terrenos a los que se ha referido la estipulación segunda anterior con una superficie de 1.429.808 metros cuadrados, en el caso que no computen a los efectos de los límites de crecimiento establecidos en la Norma 45 del POTA, o de 900.000 metros cuadrados en el caso que computen, se integrarán en el documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, como suelo urbanizable sectorizado, en un solo Sector, con los siguientes parámetros

- 1.- CLASIFICACION DEL SUELO.....URBANIZABLE SECTORIZADO
- 2.- PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.....PLAN PARCIAL.
- 3.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.....COMPENSACIÓN.
- 4.- USO GLOBAL DEL SECTOR.....Turístico.
- 5.- EDIFICABILIDAD GLOBAL.....0,30 M2T
- 6.- DENSIDAD DEL SECTOR..... 9,80 v/h
- 7.- DENSIDAD ALOJATIVA TURÍSTICA..... 35 PL./H.
- 8.-USOS PORMENORIZADOS DEL SECTOR:



- Equipamiento Deportivo privado (Instalación Ecuestre 20 Hectáreas).
- Turístico.
- Comercial.
- Equipamientos privados.
- Residencial.

9.- USOS PROHIBIDOS

-Industrial

-Grandes Superficies minoristas

10.- CONDICIONES DE DISTRIBUCIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.-

- La edificabilidad destinada a usos turísticos será como mínimo el 50 % de la edificabilidad total del Sector.

- El techo edificable residencial no será superior al 35 % de la edificabilidad lucrativa total del Sector.

11.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS.-

-Reserva de suelo para dotaciones: Como mínimo el 30% de la superficie total del Sector, de la cual al menos el 20% se destinará a parques y jardines.

-Dotación de aparcamiento público; al menos 1,5 plazas por cada 100 m² de techo edificable.

12.- CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN PARA EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEL SECTOR:

- Las edificaciones a desarrollar se ajustarán a las determinaciones del Plan Parcial de Ordenación y deberán ubicarse de tal forma que se garantice la autonomía funcional e independiente de las instalaciones ecuestres sin que interfieran en la práctica deportiva ni en la calidad paisajística de la instalación.
- Se garantizará el cumplimiento de los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación para los establecimientos de alojamientos turísticos.
- La ordenación pormenorizada de los usos en cada ámbito de ordenación deberá integrar las formaciones forestales existentes o la recreación de ambientes forestales o ajardinados a fin de facilitar su integración. Las edificaciones respetarán el arbolado existente, quedando prohibidas su tala, no obstante en aquellos casos justificados por una disposición racional del volumen edificable podrán sustituirse los que se vieran afectados por otros en la relación de cinco (5) por cada uno (1), debiendo en todo caso presentarse un plan de regeneración y sustitución que deberá aprobar el Ayuntamiento.

9.- CONDICIONES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR:

- a) La red viaria interior deberá tener un tratamiento adecuado en su diseño y materiales, de forma que se favorezca su adecuación paisajística, adaptándose a la geomorfología de la zona. En su construcción debe evitarse la utilización de pavimentos de alta absorción del calor.
- b) En la urbanización de los espacios libres públicos y del campo de golf se mantendrá en lo posible la vegetación herbácea existente, arbustiva y arbórea, reforestando con especies autóctonas, que incrementen en lo posible la diversidad, evitándose fragmentaciones inadecuadas de las zonas de vegetación natural, a través del establecimiento de corredores verdes entre las distintas áreas. Será obligatorio reforestar zonas en la que se detecte riesgo de erosión o deslizamiento.
- c) Las obras de urbanización deberán contemplarse en proyecto de urbanización que contendrá como mínimo las siguientes:



1. Interiores al sector: Infraestructuras y servicios (Saneamiento, agua, energía, alumbrado, telefonía, etc...); viales, aparcamientos; adecuación y ajardinamiento de zona verde. Estas obras tendrán el alcance precisado en las Normas Urbanísticas del Plan General para que todas las parcelas edificables alcancen la condición de solar. También se definirán y ejecutarán las obras del Sistema General Viario que se incluyan en el interior del Sector.
2. Exteriores al Sector: Las necesarias para la conexión de la urbanización del sector a las redes generales de abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas. De igual forma, deberán preverse las obras que garanticen la conexión con la estructura general viaria así como las que se refieren a la continuidad de la vía pecuaria adyacente al Sector.

Cuarta.- Sobre el equipamiento deportivo privado.

La instalación ecuestre prevista en el presente convenio como equipamiento deportivo privado, ocupará una extensión mínima de 15 Hectáreas en el supuesto que la extensión del ámbito fuera de 90 hectáreas; de alcanzar la inicialmente prevista en el convenio se incrementaría en 5 hectáreas.

Quinta.- Sobre la aprobación de la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa.

El Excmo. Ayuntamiento de Tarifa se obliga, expresamente, en el plazo máximo de dos años y medio desde la aprobación del presente convenio, a solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, como órgano responsable de su tramitación administrativa, acompañando a la solicitud el documento de Avance junto al Documento Inicial Estratégico.

Una vez emitido por el órgano ambiental el Documento de Alcance de la evaluación ambiental estratégica, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa deberá someter a la consideración del Pleno la aprobación inicial de la Revisión del Plan General de

Ordenación Urbanística y su correspondiente Estudio Ambiental Estratégico, en el plazo máximo de un año.

Tras el período de información pública, y una vez recibidos todos los informes sectoriales, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa deberá someter a la consideración del Pleno la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística en el plazo máximo de seis meses.

Tras la Aprobación Provisional, y una vez emitida la Declaración Ambiental Estratégica y la ratificación de los informes sectoriales, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, trasladará, en el plazo máximo de un mes, el expediente completo a la Consejería competente en materia de urbanismo, para su resolución definitiva.

No obstante todo lo aquí establecido, en el caso de que con motivo de las alegaciones presentadas en el período de información pública o de los informes sectoriales recibidos, fuese necesaria una nueva información pública y solicitud de informes sectoriales, de acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente, las partes deberán revisar los plazos aquí establecidos, en el seno de la comisión de seguimiento del cumplimiento de este convenio.

De igual forma, que la indicada en el párrafo anterior, se ha de proceder en el caso de que con motivo de la solicitud de la Declaración Ambiental Estratégica, el órgano ambiental requiera una nueva información pública del Estudio Ambiental Estratégico.

Sexta.- Sobre el desarrollo del sector.

La propiedad, en el plazo máximo de un año a contar desde la entrada en vigor de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, a al que se refiere la estipulación quinta anterior, presentará para su aprobación inicial el Plan Parcial de Ordenación del Sector.

No obstante, cualquiera de las personas intervinientes en el presente convenio podrá presentar la documentación a que se refiere el párrafo anterior, e instar el inicio de su tramitación administrativa, en cualquier momento desde la Aprobación Provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, ante el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, quien se obliga a tramitarlo y aprobarlo, condicionando, en su caso, la aprobación definitiva a la entrada en vigor de la citada Revisión.



Séptima.- Establecimiento y gestión del sistema de actuación.

Una vez aprobado definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística, la propiedad podrá presentar para su oportuna tramitación la documentación necesaria para el establecimiento del sistema de actuación, incluido, en el caso de que la iniciativa del establecimiento del sistema de actuación no cuente con el respaldo de la totalidad de los propietarios, el Proyecto de Estatutos y Bases de Actuación de la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución. En todo caso, la citada documentación deberá ser presentada en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación que proceda.

El Proyecto de Reparcelación que proceda, en el caso de que no sea necesaria la constitución de Junta de Compensación, se podrá presentar simultáneamente al Plan Parcial de Ordenación del que traiga causa, y en cualquier caso de forma simultánea a la documentación necesaria para el establecimiento del sistema de actuación, caso de que ésta no se haya presentado con anterioridad al citado Plan Parcial, o, en caso contrario, en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

En el caso de que sea necesaria la constitución de Junta de Compensación, el proyecto de reparcelación se presentará para su tramitación, en el plazo máximo de seis meses desde la constitución de aquélla, en caso de que el Plan Parcial de Ordenación del que trae causa, se encontrase ya definitivamente aprobado, o, en caso contrario, en el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial de Ordenación.

Octava.- Ejecución y edificación de la unidad o unidades de ejecución.

En cualquiera de los casos previstos en la estipulación séptima anterior, el Proyecto de Urbanización podrá presentarse conjuntamente al Proyecto de Reparcelación o en el plazo máximo de un año desde la aprobación de aquel.

La propiedad asume el compromiso de iniciar las obras de urbanización en un plazo no superior a los seis meses desde la aprobación del proyecto de urbanización, asumiendo la obligación de ejecutarla y costearla a su cargo, así como la de costear y ejecutar las obras necesarias para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios, dotaciones e infraestructuras, aun cuando éstas fuese

exteriores a la unidad o unidades de ejecución, así como las necesarias para la reutilización de las aguas depuradas.

Asimismo, la propiedad se compromete a concluir las obras de edificación en el plazo máximo de nueve años desde la finalización de las obras de urbanización.

Novena.- La exención de reserva de suelo para vivienda protegida y el aprovechamiento urbanístico correspondiente al municipio en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

El Excmo. Ayuntamiento de Tarifa considera que el sector o sectores objeto de este convenio, tanto por su destino, su ubicación, como por la tipología residencial que se pretende implantar, no son adecuados para la construcción de viviendas protegidas. En este sentido, y acogiéndose a la potestad establecida en el apartado 1. A) b) del artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por la que se puede eximir excepcionalmente de la obligación de reserva de suelo para viviendas protegidas a este tipo de sectores, teniendo en cuenta que la densidad de la actuación es inferior a 15 viviendas por hectárea, las partes acuerdan aplicar dicha exención a los terrenos objeto de este convenio, previendo su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio.

En atención a la exención referida en el párrafo anterior las partes acuerdan incrementar el porcentaje de cesión del aprovechamiento urbanístico en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, da tal forma que el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto, se incremente en el porcentaje correspondiente al incremento de aprovechamiento objetivo en términos de metros cuadrados de uso y tipología característico, que supone destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda no sometida a régimen alguno de protección en lugar de la vivienda protegida. Esto supone que el porcentaje de cesión se incrementará del 10% al 13,70 %.

Décima.- Otras obligaciones de los propietarios.

El Excmo. Ayuntamiento de Tarifa se halla inmerso en una serie de actuaciones encaminadas a resolver los déficits de infraestructuras del ciclo integral del agua del municipio, cuya ejecución va a mejorar, fundamentalmente, la capacidad de depuración de todos los ámbitos de actuación, presentes y futuros.



Para contribuir con dichas infraestructuras, la propiedad se compromete a aportar la cantidad de UN MILLÓN TRESCIENTOS SESENTA MIL EUROS (1.360.000,00 €), que se destinará a la infraestructura que el Excmo. Ayuntamiento considere más adecuada, y que deberá concretarse en su momento con el proyecto correspondiente.

Con anterioridad a la aprobación de este convenio, una vez firmado el convenio de fecha 20 de julio de 2005, la entidad Costa Tarifa S.L. entregó al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa la cantidad de SEISCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (680.000,00 €), que las partes que suscriben este convenio reconocen como anticipo de la cantidad referida en el párrafo anterior, y que tiene la consideración de depósito constituido ante la caja de la Administración actuante, no pudiendo disponer, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa de dicho depósito, hasta la aprobación del instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución, del que traigan causa las obras de urbanización a las que se va a destinar dicha cantidad.

El resto de la cantidad convenida, que asciende a SEISCIENTOS OCHENTA MIL EUROS (680.000,00 €), no podrá exigirse ni efectuarse hasta las aprobaciones referidas en el párrafo anterior.

No obstante lo anterior, en ningún caso podrá disponerse de las cantidades antes citadas, con anterioridad a la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, en el que se incluya la actuación objeto de este convenio.

Undécima.- Subrogación.

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 la transmisión de cualquiera de las fincas, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos, la Propiedad se obliga a recoger en la escritura de venta una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y con cualquier otra obligación asumida por el presente convenio.

Duodécima.- Eficacia.

El Excmo. Sr. Alcalde, en la representación con que interviene, se obliga a elevar el presente convenio, previo los trámites reglamentarios oportunos, a la aprobación por parte del Pleno Municipal en la primera sesión ordinaria que se celebre, tras finalizar el período de información pública, quedando la vigencia y efectividad del mismo sujeta a la adopción del referido acuerdo. En todo caso, la referida aprobación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno deberá producirse en los seis meses siguientes a la finalización de dicho período.

En aras de la agilización del procedimiento, el Excmo. Sr. Alcalde se compromete, una vez suscrito el presente convenio, a ordenar de forma inmediata y urgente lo necesario para que sea sometido a información pública a la mayor brevedad posible, siendo por cuenta de Costa Tarifa S.L. los gastos necesarios para tal fin.

Una vez aprobado el presente convenio por el Pleno Municipal, se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz y se procederá a su depósito en el registro público creado para tal efecto por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

En el caso de que los órganos competentes de la Junta de Andalucía para la resolución definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística rechazaran completamente las determinaciones urbanísticas esenciales relativas a la clasificación del suelo y a los usos previstos en este convenio, para los terrenos objeto del mismo, se entenderá resuelto el presente convenio, sin responsabilidad imputable al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, procediendo la devolución de las cantidades entregadas de acuerdo con lo establecido en la estipulación Décima.

Asimismo en el caso de que no se cumplan los plazos establecidos en el presente convenio por causas imputables al Excmo. Ayuntamiento de Tarifa, la propiedad podrá instar mediante escrito dirigido al Excmo. Sr. Alcalde de Tarifa, la resolución del presente convenio, procediendo en este caso la devolución de las cantidades entregadas de acuerdo con lo establecido en la estipulación Décima, y de cualquier otra en que haya incurrido la propiedad con el objeto de cumplir las estipulaciones del presente convenio, así como las que procedan legalmente.

Decimotercera.- Renuncia a la indemnización solicitada.

Con efectos desde la ratificación por el Excmo. Ayuntamiento Pleno del presente convenio, en su caso, Costa Tarifa S.L. renuncia a la continuación de la reclamación presentada con fecha 20 de septiembre de 2018, mediante escrito por el que



solicitaban indemnizaciones por el incumplimiento del convenio anteriormente suscrito.

Desde la fecha de suscripción del presente convenio hasta su elevación al Excmo. Ayuntamiento Pleno para su aprobación, ambas partes acuerdan que la reclamación a que se refiere el párrafo anterior quede en suspenso.

En el supuesto de que el Excmo. Ayuntamiento Pleno rechazase la aprobación del presente convenio, Costa Tarifa S.L. se reserva el derecho de continuar con la citada reclamación.

Decimocuarta.- Previsiones por futuras modificaciones normativas.

Ante la eventualidad de que en el futuro sean de aplicación nuevas disposiciones que puedan facilitar la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el presente convenio, los ahora intervinientes se comprometen a adaptarlo a las mismas en pro al desarrollo íntegro y más completo de lo dispuesto anteriormente.

Décimo quinta.- Tipo de convenio.-

A tenor de lo dispuesto en el artículo 47.2.c) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP) el presente convenio corresponde al tipo de los celebrados entre una Administración Pública u organismo o entidad de derecho público y un sujeto de Derecho privado.

Décimo sexta.- Contenido obligado.-

El presente convenio cumple los objetos que conforme dispone el artículo 48 de la LRJSP en relación a las siguientes materias;

- a) Sujetos que suscriben el convenio y la capacidad jurídica con que actúa cada una de las partes.
- b) La competencia en la que se fundamenta la actuación de la Administración Pública, de los organismos públicos y las entidades de derecho público vinculados o dependientes de ella o de las Universidades públicas.
- c) Objeto del convenio y actuaciones a realizar por cada sujeto para su cumplimiento, indicando, en su caso, la titularidad de los resultados obtenidos.
- d) Obligaciones y compromisos económicos asumidos por cada una de las partes, si los hubiera, indicando su distribución temporal por anualidades y su imputación

concreta al presupuesto correspondiente de acuerdo con lo previsto en la legislación presupuestaria.

e) Consecuencias aplicables en caso de incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por cada una de las partes y, en su caso, los criterios para determinar la posible indemnización por el incumplimiento.

Previniéndose en las siguientes cláusulas las que corresponden a los siguientes elementos;

f) Mecanismos de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes. Este mecanismo resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan plantearse respecto de los convenios.

g) El régimen de modificación del convenio. A falta de regulación expresa la modificación del contenido del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

h) Plazo de vigencia del convenio teniendo en cuenta las siguientes reglas:

1.º Los convenios deberán tener una duración determinada, que no podrá ser superior a cuatro años, salvo que normativamente se prevea un plazo superior.

2.º En cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto en el apartado anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

Decimo séptima.- Seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio.

Las partes, por el presente, se comprometen a crear una Comisión de Seguimiento con objeto de evaluar el desarrollo y cumplimiento del Convenio y dirimir sobre aspectos de interpretación que eventualmente surjan, tanto de su aplicación como en las relaciones en todos los campos entre ambas Entidades.

a) Funciones:

- Realizar el seguimiento del objeto del convenio.
- Analizar las incidencias que surjan durante el desarrollo del convenio.
- Asegurar el adecuado intercambio de información entre las partes.



- Informar sobre el cumplimiento de los compromisos adquiridos y llegado el caso, elaborar la propuesta a la Administración actuante para formalizar el Acta de Liquidación y de Finalización del presente Convenio una vez verificado el correcto cumplimiento de todas las obligaciones.

- Otras que se estimen oportunas por ambas partes.

b) Composición:

La Comisión estará integrada por los siguientes miembros:

- Dos representantes del Ayuntamiento.
- Dos representantes de la entidad promotora.

Podrán acudir a las reuniones de la Comisión las personas que, designadas por los miembros de la Comisión, se estimen necesarias en orden a la exposición y asesoramiento de los asuntos que deban ser tratados. La Presidencia de la Comisión corresponderá a uno de los representantes del Ayuntamiento de Tarifa, que dispondrá de voto de calidad y la Secretaría de la misma recaerá en quien desempeñe las funciones de Secretariado de la Junta de Compensación.

c) Constitución y reuniones:

Esta Comisión habrá de constituirse en el plazo máximo de tres meses a partir de la ratificación del presente Convenio y se reunirá, en cualquier caso, en los meses de junio y diciembre.

También se reunirá a instancia de cualquiera de las partes, cuando haya algún asunto concreto que, por su urgencia, no deba posponerse hasta la siguiente reunión semestral.

En la primera reunión constituyente, se establecerán las normas reguladoras de la Comisión y se designará al Presidente y Secretario de la misma.

Esta Comisión participa de la naturaleza de los órganos Colegiados a los que se refiere el apartado 2 del artículo 15 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre de Régimen Jurídico del Sector Público. Se regirá por lo dispuesto con carácter general en los artículos 15 y siguientes de la citada Ley, sin perjuicio de lo que al efecto dispongan sus propias normas de

Décimo Octava.- El régimen de modificación del convenio.

Las partes se obligan a modificar o adaptar el convenio manteniendo sus términos sustanciales en el caso de concurrir alteraciones legales que así lo aconsejen teniendo en consideración lo previsto en la cláusula décimo cuarta.

Décimo novena.- Vigencia del convenio.-

El convenio tendrá una duración de cuatro años prorrogables mediante acuerdo de las partes por otros cuatro años si en el plazo establecido no se ha llevado a término la Revisión y Adaptación del PGOU de Tarifa por causas imputables al Ayuntamiento.

Vigésima. Extinción del Convenio.-

Son causas de resolución:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio, así como de su prórroga.
- b) El acuerdo unánime de todos los firmantes.
- c) El incumplimiento de las obligaciones y compromisos asumidos por parte de alguno de los firmantes.

En este caso, cualquiera de las partes podrá notificar a la parte incumplidora un requerimiento para que cumpla en un determinado plazo con las obligaciones o compromisos que se consideran incumplidos. Este requerimiento será comunicado al responsable del mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y a las demás partes firmantes.

Si trascurrido el plazo indicado en el requerimiento persistiera el incumplimiento, la parte que lo dirigió notificará a las partes firmantes la concurrencia de la causa de resolución y se entenderá resuelto el convenio. La resolución del convenio por esta causa podrá conllevar la indemnización de los perjuicios causados.

- d) Por decisión judicial declaratoria de la nulidad del convenio.
- e) Por cualquier otra causa distinta de las anteriores prevista en el convenio o en otras leyes.

Vigésimo Primera.- Efectos de la resolución de los convenios.



El cumplimiento y la resolución de los convenios dará lugar, además de a lo previamente estipulado, a la liquidación de los mismos con el objeto de determinar las obligaciones y compromisos de cada una de las partes, aplicando a tales efectos los criterios contenido en el artículo 52 de la LRJSP.

Vigésimo segunda.- Remisión del convenio al Tribunal de Cuentas.

Dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del convenio el Ayuntamiento de Tarifa se obliga a remitir electrónicamente al Tribunal de Cuentas u órgano externo de fiscalización de la Comunidad Autónoma él mismo.

Vigésimo tercera.- 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 contenciosa – administrativa.

Y en prueba de conformidad, ambas partes en la representación con que intervienen, firma el presente documento, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al comienzo indicado, ante el Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de todo lo cual da fe.