



CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TARIFA Y LA ENTIDAD
MERCANTIL "METROVACESA S.A."

En Tarifa a @@ de @@@@ de 2020

REUNIDOS

De una parte D. Francisco Ruiz Giráldez, mayor de edad, Alcalde de Tarifa, asistido de D. Antonio Aragón Román, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

De otra parte, D. Jorge Pérez de Leza Eguiguren, mayor de edad, [REDACTED]

INTERVIENEN

El primero, en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa (en adelante, el "Ayuntamiento").

El segundo, interviene en su calidad de Consejero Delegado de la sociedad actualmente denominada METROVACESA, S.A. (en adelante, "Metrovacesa") tras el cambio de denominación (recogido en la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Miguel Mestanza Iturmendi, el 10 de noviembre de 2017, con el número 2.478 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 29 de noviembre de 2017, en el tomo 34.472, folio 134, inscripción 28 con hoja M-620015) de la sociedad anteriormente denominada METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A., de nacionalidad española, con domicilio social en C/. Quintanavides, N°. 13, 28050 Madrid, con C.I.F. número A-87471264, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 34.472, folio 94, hoja M-620015, inscripción 1ª, dichos datos de inscripción y sus facultades para este acto resultan de la escritura de elevación a público de acuerdos sociales, otorgada ante la Notaria de Madrid, Dña. María del Rosario Algora Wesolowski, el 21 de julio de 2017, con el número 801 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el 3 de octubre de 2017, al tomo 34.472, folio 121, sección 8, hoja M-620015, inscripción 25.

Se acompañan copias de las citadas escrituras como Anexo núm. 1 a la presente Adenda al Convenio.

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

EXPONEN

I.- Que la entidad mercantil "Metrovacesa" es titular de las siguientes fincas que a continuación se describen:

1. RÚSTICA: Suerte de tierra sita en término de Tarifa, partido de Albacerrado, llamada del Colorado, de tres fanegas y tres medios de cabida, equivalentes a dos (2) hectáreas, un (1) área y veinte (20) centiáreas. Dentro de la finca existen una casa blanca, dos rústicas y, además, un pozo y una era, estos dos últimos de uso común con Dña. Luz Patiño.

LINDEROS: Al Este con tierras de este caudal, antes de Dña. Luz Patiño Guerra; al Oeste, con las de D. Miguel Cantero Espigado; al Norte con la de D. Joaquín Aranda y con otras de este caudal, antes de Dña. Luz Patiño y las Canteras; y al Sur con las de D. Andrés Pérez Mena.

CARGAS:

- Gravada con un censo por su finca de procedencia.
- Gravada con afecciones fiscales.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:		
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador	
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original	

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio, adquirida por escisión de sociedad en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 18 de febrero de 2016, con número de protocolo 295, inscrita el 19 de abril de 2016.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.522, libro 571, folio 133, alta 36, finca 4.100 (código registral único: 11014000211751).

2. RÚSTICA: Segunda suerte de tierra en término de Tarifa, en el partido de Albacerrado, de dos fanegas de cabida, equivalente a una (1) hectárea y siete (7) áreas; dentro de la finca se encuentra un pozo blanco, una era y un caserío que se compone de tres casas blancas y una rústica, formando patio, ocupando este caserío una extensión de ciento cuarenta metros cuadrados aproximadamente.

LINDEROS: Por el Este y Sur, con tierras de herederos de D. Rafael Guerra Valencia; Oeste, con la carretera y camino del campo; y al Norte con otras tierras de los expresados herederos de D. Rafael Guerra Valencia. Propiedad de Metrovacesa.

CARGAS:

- Gravada con un censo de procedencia antigua.
- Gravada con afecciones fiscales.

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio, adquirida por escisión de sociedad en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 18 de febrero de 2016, con número de protocolo 295, inscrita el 19 de abril de 2016.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.536, libro 580, folio 122, alta 52, finca 1.564 (código registral único: 11014000053979).

3. RÚSTICA: Suerte de tierra sita en término de Tarifa, en el partido de Albacerrado, llamada del Colorado, de cuatro fanegas de cabida, equivalentes a dos (2) hectáreas, cincuenta y siete (57) áreas y sesenta (60) centiáreas. Tiene derecho al uso del pozo y la era de la finca de donde se segregó.

LINDEROS: Al Este, con tierras de D. Joaquín y D. Manuel Pérez Gutiérrez; al Sur, con las de D. Andrés Pérez y D. José Chamizo; al Oeste, con la de D. Antonio Toledo Roldán, hoy perteneciente a este caudal; y al Norte, con las de los herederos de D. Joaquín Aranda.

CARGAS:


- Gravada con un censo de procedencia antigua.
- Gravada con afecciones fiscales.


TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio, adquirida por escisión de sociedad en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 18 de febrero de 2016, con número de protocolo 295, inscrita el 19 de abril de 2016.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.522, libro 571, folio 143, alta 34, finca 6.647 (código registral único: 11014000210051).

4. RÚSTICA: Suerte de tierra sita en término de Tarifa, en el partido de Albacerrado Alto, de diecisiete fanegas y cinco medios de cabida, equivalentes a diez (10) hectáreas, veintiséis (26) áreas y setenta y cuatro (74) centiáreas. Tiene derecho al uso del pozo y era de la suerte Dña. Lucrecia Guerra Sánchez.

LINDEROS: Al Norte con tierras de D. Antonio Triviño; al Sur con las canteras; al Este con tierras de Dña. Micaela Núñez Reinoso; y al Oeste con el Palmar y la carretera.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





CARGAS:

- Gravada con afecciones fiscales.

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio, adquirida por escisión de sociedad en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 18 de febrero de 2016, con número de protocolo 295, inscrita el 19 de abril de 2016.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.520, libro 570, folio 115, alta 36, finca 4.101 (código registral único: 11014000204425).

5. RÚSTICA: Suerte de tierra de una fanega y diez medios de cabida, o sea, setenta y seis (76) áreas, sita en el partido de Albacerrado, término de Tarifa.

LINDEROS: Al Levante con tierras de herederos de D. Joaquín Román Rosano; al Poniente y Sur con las de D. Andrés Márquez Rojas; y al Norte con las de Dña. Luz Patiño Guerra, hoy de sus herederos.

CARGAS:

- Gravada con afecciones fiscales.

TITULARES: METROVACESA titular de un 100% del pleno dominio, adquirida por escisión de sociedad en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Antonio Morenés Giles, el día 18 de febrero de 2016, con número de protocolo 295, inscrita el 19 de abril de 2016.

INSCRITA: En el Registro de la Propiedad de Algeciras número dos, en el Tomo 1.522, libro 571, folio 153, alta 35, finca 4.576 (código registral único: 11014000054990).

La superficie registral global de las fincas anteriormente descritas es de 16,6854 Has.

II.- Que en fecha 1 de diciembre de 2005, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa y la mercantil Metrovacesa S.A., suscribieron un Convenio Urbanístico de Planeamiento con objeto de incorporar al proceso de Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística vigente en el municipio, entonces iniciado, lo terrenos propiedad de ésta última, referidos en el antecedente I anterior.

III.- Transcurridos los plazos estipulados en el convenio referido en el antecedente anterior, sin que se hubiese culminado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, debido a la constante aprobación de instrumentos de ordenación territorial y modificaciones de la legislación urbanística y sectorial que afectan directamente al contenido y a las determinaciones de aquél, y siguiendo la mercantil Metrovacesa S.A, interesada en incorporar los suelos de su propiedad anteriormente descritos al proceso urbanístico, con fecha 19 de septiembre de 2014, se suscribe un nuevo Convenio Urbanístico de Planeamiento entre el Excmo. Ayuntamiento y la mercantil Metrovacesa S.A. para impulsar en los citados terrenos el desarrollo de un sector turístico, mediante la tramitación de una Innovación por Modificación del Plan General vigente.

IV.- En el citado convenio, la delimitación inicial del sector era conforme se identifica en el plano que se une como anexo número 2, con una edificabilidad total máxima de 0,30 m²t/m², lo que aplicado a las fincas afectadas por la innovación suponía una techo edificable aproximado de 166.854,00 x 0.30= 50.056,00m²t.

V.- Adicionalmente, el Convenio en su Estipulación Quinta reguló los aprovechamientos urbanísticos del Ayuntamiento:

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



QUINTA. Los aprovechamientos Urbanísticos del Ayuntamiento

La PROPIEDAD de los terrenos reconoce que le corresponde al Ayuntamiento de Tarifa, como Administración Urbanística Actuante, obtener la cesión de superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto, en concepto de su participación en las plusvalías que se generen por la actuación urbanística.

Además de lo anterior, las partes convienen, al amparo de lo establecido en el artículo 10.1-A) b de la vigente LOUA, considerar improcedente la obligación de establecer un porcentaje de reserva para vivienda protegida produciendo su compensación mediante un incremento de cesión en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51. 1.C.e de la Ley.

En función de lo anterior los comparecientes convienen en producir aquella compensación en una cesión adicional de aprovechamiento, a favor del ayuntamiento, correspondiente al de reserva de vivienda protegida en origen exigible para el ámbito de actuación.

Esta cesión, que la LOUA establece en un máximo adicional del diez por ciento (10%), se concretará en Anexo contenido en la Modificación del PGOU que se presente en cumplimiento del presente Convenio.

No obstante, de conformidad con la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), esta cesión puede ser sustituida por el abono al Ayuntamiento de su valor en metálico, o en bienes inmuebles, y dado que los usos previstos en este ámbito no se ajustan a los destinos propios del Patrimonio Municipal de Suelo, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa admite la compensación económica sustitutoria del porcentaje del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponde en su calidad de Administración Urbanística Actuante y en concepto de participación pública en las plusvalías, así como por la cesión adicional anteriormente significada, previéndose así en la citada Modificación del PGOU.



La valoración concreta de esta compensación y su forma de pago se definirá en el Anexo que anteriormente se ha referido. La materialización de la transmisión del aprovechamiento Municipal a la propiedad se entenderá realizada una vez sea firme el Acuerdo Municipal de Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación y el mismo se haya inscrito en el Registro de la Propiedad.


VI.- Con posterioridad a la firma del convenio referido en el expositivo III anterior, mediante escritura de fecha 18 de febrero de 2016, otorgada ante el Notario de Madrid, Don Antonio Morenés Giles, con el número 295 de orden de protocolo, se constituyó, por escisión parcial de la rama de actividad de suelo y promoción de la compañía METROVACESA, S.A., la entidad mercantil denominada METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A.

Dentro del perímetro de la rama de actividad de suelo y promoción objeto de escisión, se encuentran las fincas registrales 1.564, 4.100, 4.101, 4.576, 6.647 del Registro de la Propiedad número 2 de Algeciras, pertenecientes al SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO" del PGOU de Tarifa, pasando METROVACESA SUELO Y PROMOCIÓN, S.A. a ser la propietaria de las citadas fincas, habiéndose subrogado dicha entidad en todos los derechos y obligaciones derivados de las mismas, en el expediente del convenio en su día suscrito (Expte A-26/2014), y en el expediente de la modificación puntual para la clasificación como suelo urbanizable del SECTOR SUS-TA-02 "ALBACERRADO" del PGOU de Tarifa.

Se acompaña como Anexo 3 testimonio parcial de la escritura de escisión.

VII.- En virtud del Convenio suscrito con fecha 19 de septiembre de 2014, se redacta, y se inicia la tramitación para su aprobación, la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS TA 02 "Albaccerrado".

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





VIII.- Transcurridos tres años desde la aprobación del convenio referido en el expositivo III, y con nuevo Equipo de Gobierno al frente del Ayuntamiento, éste tiene intención de darle un enfoque más acorde con los objetivos de su mandato en cuanto a las necesidades sociales a las que pretende atender, muy relacionadas, por una parte, con el modelo económico, en el que adquiere especial relevancia el modelo turístico que se basa en el impulso de actuaciones de calidad, no solo en lo referente al tipo de establecimientos, sino al tipo de empleo que puedan generar, en la medida que puedan contribuir a la desestacionalización de la oferta turística; por otra parte, con el modelo de desarrollo residencial enfocado a satisfacer la demanda de la familia media del municipio, más allá de la mera satisfacción de la demanda de pequeños y medianos inversores de viviendas destinadas al mercado del alquiler con fines turísticos; y, por último, con el modelo de desarrollo urbanístico sostenible que, más allá de la colonización de nuevos espacios colindantes a los núcleos urbanos existentes, contribuyan a cubrir el déficit de equipamientos e infraestructuras del municipio, en especial las correspondientes al ciclo integral del agua. Es por ello que, con fecha 11 de enero de 2018, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa y Metrovacesa suscribieron, para su tramitación y aprobación, una Adenda al convenio suscrito con fecha 19 de septiembre de 2014, en el que se estipulaban las cesiones a las que Metrovacesa se comprometía como consecuencia de la previsión de eximir al nuevo sector de la reserva de suelo para la construcción de vivienda protegida.

IX.- Mediante Acuerdo de 24 de junio de 2019, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz resolvió suspender la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbanística de Tarifa, nueva clasificación como Suelo Urbanizable sector SUS-TA-02, "Albacerrado", de conformidad con la previsión contenida en el artículo 33.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, indicando las siguientes deficiencias sustanciales a subsanar:

1. *Se deberá incluir en el documento técnico dos planos de ordenación a escala adecuada del núcleo de Tarifa en los que se señalen las determinaciones estructurales que se incorporan al PGOU: uno relativo a "Estructura General y Orgánica. Sistemas Generales y Usos Globales" y otro de "Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable Categorías y Sistemas Generales".*
2. *Se deberá excluir de la delimitación del sector y, por tanto, mantener su clasificación como suelo no urbanizable, la bolsa de suelo aislado del resto del sector por a la presencia de un arroyo.*
3. *Deberá reservarse en el nuevo sector delimitado, el 30% de la edificabilidad residencial del mismo, para viviendas protegidas.*
4. *Deberá delimitarse un nuevo Sistema General de Espacios Libres, que se ajuste al estándar establecido por el documento de Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA, sin considerar los terrenos supuestamente afectados por la vía pecuaria Colada del Puente de la Vega a Mojicas.*
5. *Deberá aclararse lo que se considera vinculante de acuerdo con la ficha del sector, se el trazado viario recogido en el plano "PO.03. Movilidad. Elementos estructurantes de la red de transporte público", en cuyo caso debe incorporarse en la propia ficha el trazado del viario que se considere vinculantes.*
6. *Deberá aclararse si el "enlace norte" que discurre fuera de los límites del sector por suelos no urbanizables, se considera un Sistema General adscrito al sector, en cuyo caso las características de dicho enlace habrían de incorporarse a las determinaciones de la ordenación estructural de la modificación.*
7. *La distribución de la edificabilidad del sector por usos, además de ajustarse a lo establecido en el artículo 62 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, para quedar fuera del cómputo a los efectos del límite de crecimiento establecido en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, deberá tener en cuenta los criterios de la norma 3.2.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística vigente, para que pueda calificarse como "Turístico".*
8. *Entre los criterios y directrices para la ordenación detallada del sector, deberá incorporarse, de acuerdo con el apartado 10 del artículo 56 de la normativa del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar, que en la parte del sector incluida en la Zona de Influencia del Litoral no están permitidos los usos residenciales.*

Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:

Código Seguro de Validación

[Redacted]

Url de validación

<https://sede.aytotarifa.com/validador>

Metadatos

Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración
Estado de elaboración: Original



X.- Con fecha 1 de agosto de 2019 y registro de entrada 8060, se presentó por Metrovacesa un nuevo documento de la “Modificación puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como suelo urbanizable del sector SUS-TA-02 “Albacerrado”, para cumplimentar el Acuerdo de 24 de junio de 2019 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz, recogiendo las subsanaciones sustanciales requeridas en el citado acuerdo, que, entre otras cuestiones, han afectado:



- a. Por una parte a su delimitación, excluyendo la bolsa de suelo aislado del resto del sector por a la presencia de un arroyo, minorando la superficie del Sector en 12.391 m² (pasa de 159.319 m² a 146.928 m²), lo que, necesariamente implica una merma en su edificabilidad, que se ve reducida en 3.718 m²t (pasa de 47.796 m²t a 44.078 m²t).
- b. Por otra, se excluye la exención de vivienda protegida en el ámbito, por lo que se ha previsto la reserva del 30% establecida en el artículo 10.1.A) b de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

XI.- Las dos modificaciones enunciadas en el Expositivo XI precedente hacen ahora necesaria la revisión de los pactos y condiciones establecidos tanto en el Convenio de 19 de septiembre de 2014, como en la Adenda que se suscribió el 11 de enero de 2018 y cuya aprobación no se llegó a culminar, adaptándolos al contenido sustantivo con el que, finalmente, se ha aprobado la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS TA 02 “Albacerrado”, por “Acuerdo de 14 de julio de 2020 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz”.

XII.- No obstante todo lo expuesto, la anticipación a la Revisión del Plan General vigente del desarrollo urbanístico de los terrenos descritos en el expositivo I, por la vía de la Modificación, no debe eximir a sus propietarios de su proporcional participación en el desarrollo y ejecución de los sistemas generales precisos para la adecuada prestación de servicios públicos en el municipio. En este sentido, y a la vista de lo expuesto en el expositivo IX, más allá de la financiación de las infraestructuras generales necesarias para el desarrollo del nuevo sector, cuantificadas en la estipulación séptima del convenio suscrito entre el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa y la mercantil Metrovacesa con fecha 19 de septiembre de 2014, las partes estiman conveniente que ésta contribuya de manera proporcionada a la financiación de las obras de infraestructuras hidráulicas que el Ayuntamiento va a acometer y que garantizarán la existencia de recursos hídricos y la capacidad de depuración de aguas residuales urbanas en el municipio (cumpliendo además los requerimientos que constan en el informe emitido por la entidad gestora de las infraestructuras del ciclo integral del agua para su incorporación al expediente de la Modificación Puntual del Sector SUS TU 01 “Albacerrado”). A estos efectos, se hace constar que en la actualidad se han redactado el “Proyecto de Red de Abastecimiento de Agua Potable desde el Embalse de Almodóvar (Facinas) a la Urb. Atlanterra en el Término Municipal de Tarifa (Cádiz) – Arterias de distribución” y el “Proyecto Básico de la Red de Abastecimiento de Agua Potable desde el Embalse de Almodóvar (Facinas) a la Urb. Atlanterra en el Término Municipal de Tarifa (Cádiz) – Producción y Regulación”, ambos en tramitación. Asimismo en con fecha febrero de 2006, se redactó por parte de la Empresa de Gestión Medioambiental S.A. de la, entonces, Agencia Andaluza del Agua, “Proyecto del Colector de Tarifa (Cádiz)”, entre cuyos objetos, se encontraba el diseño y cálculo del colector de aguas residuales del frente litoral desde la Ensenada de Valdevaqueros hasta el Paraje Natural “Playa de Los Lances”.

XIII.- El Ayuntamiento de Tarifa entiende el desarrollo urbanístico que se pretende llevar a cabo con la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística referida en el expositivo V, como una oportunidad de alcanzar importantes mejoras para el municipio en el ámbito, social, económico y de la calidad de las infraestructuras básicas, por lo que está decidido a darle el impulso necesario, para llevarlo a término a la mayor brevedad posible.

XIV.- En función de todo lo expuesto, las partes intervinientes han llegado a un acuerdo para formalizar la presente adenda al convenio suscrito entre las partes el 19 de septiembre de 2014, todo ello dentro del marco legal del artículo 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Andalucía que lo reviste de carácter jurídico – administrativo, y en ejercicio de las competencias municipales establecidas en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local, y en el artículo 9 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local en Andalucía, y que se formaliza en las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Finalidad

Las finalidades de la presente adenda al convenio suscrito el 19 de septiembre de 2014 son:

- revisar el convenio indicado y adaptarlo al contenido sustantivo con el que, finalmente, se ha aprobado la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS TA 02 “Albacerrado”, por “Acuerdo de 14 de julio de 2020 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz”,
- concretar la participación de la mercantil Metrovacesa, como propietaria de los terrenos incluidos en el ámbito de la Modificación Puntual del PGOU de Tarifa para la nueva clasificación como Suelo Urbanizable del Sector SUS TA 02 “Albacerrado”, en la ejecución de los Sistemas Generales del municipio,
- establecer una serie de criterios para la posterior ordenación pormenorizada del sector, que se ajusten a los objetivos sociales, económicos, turísticos y urbanísticos, invocados en los expositivos del presente documento,
- fijar los compromisos que asume el Municipio, al objeto de agilizar el desarrollo, la gestión y la ejecución del citado sector,

SEGUNDA.- Convenio de fecha 19 de septiembre de 2014

Las Estipulación Quinta (“Los Aprovechamientos Urbanísticos del Ayuntamiento”) pasa a tener la siguiente redacción:

QUINTA. Los aprovechamientos Urbanísticos del Ayuntamiento

La PROPIEDAD reconoce que le corresponde, por cesión gratuita, al Ayuntamiento de Tarifa, como Administración Urbanística Actuante, los terrenos, urbanizados y libres de cargas, precisos para materializar el diez por ciento (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto, en concepto de la participación de la comunidad en las plusvalías que se generen por la actuación urbanística, en cumplimiento de lo previsto en la letra b) de apartado 2 del artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.


TERCERA.- Establecimiento hotelero

Al objeto de contribuir a un modelo económico que sea capaz de generar un empleo estable y de calidad para los ciudadanos de Tarifa, la mercantil Metrovacesa se compromete a destinar parte del aprovechamiento turístico del nuevo sector a la ejecución, ya sea por sus medios, ya sea a través de acuerdos con terceros, de, al menos, un establecimiento hotelero de categoría cuatro estrellas y 200 habitaciones, explotado por alguna cadena de reconocida solvencia turística, que incorpore las instalaciones necesarias para la celebración de convenciones y congresos con aforo suficiente para 350 personas como mínimo.

Las partes convienen que, con la finalidad de facilitar la explotación del establecimiento hotelero a que se refiere la presente estipulación, el mismo podrá desarrollarse en dos edificios contiguos, siempre que en su conjunto satisfagan los compromisos aquí adquiridos”.

CUARTA.- Equipamientos

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Con el fin de atender las necesidades presentes y futuras de equipamientos del municipio de la manera más ágil posible, la ordenación pormenorizada del sector localizará las reservas de terrenos para equipamiento público en una sola parcela o en parcelas colindantes. Se eximen de esta obligación los terrenos destinados a los sistemas generales y locales de espacios libres sin perjuicio de que, en una distribución equilibrada de dichos espacios por todo el ámbito del sector, puedan establecerse espacios libres colindantes con el resto de los terrenos destinados a equipamientos públicos.

QUINTA.- Cesión de aprovechamiento

Con relación a la cesión de suelo ya urbanizado para materializar el 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, que le corresponde al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, las partes convienen que dicho porcentaje se concrete en vivienda protegida, en cumplimiento de lo previsto en la letra b) de apartado 2 del artículo 54 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

SEXTA.- Sistemas generales


Las partes convienen que, tal y como ha quedado indicado en los expositivos de la presente adenda, al objeto de contribuir Metrovacesa de forma proporcional a su participación en el municipio a la financiación de los sistemas generales, dicha entidad se compromete a aportar 1.048.924,80 € (22,00 €/m²t), destinados a la financiación de las infraestructuras hidráulicas necesarias para garantizar la existencia de recursos hídricos y la capacidad de depuración de aguas residuales urbanas en todo el municipio, ya sean las previstas en los proyectos actualmente en tramitación referidos en el expositivo XIII de esta adenda, o, en su caso, de los reformados o complementarios que puedan redactarse en el transcurso de su tramitación para cumplimentar las exigencias de los informes que, para su aprobación, deban emitirse, y que afectan indirectamente a la disponibilidad de recursos hídricos y a la capacidad de las infraestructuras para atender las demandas de abastecimiento de agua del nuevo sector delimitado en los terrenos descritos en el expositivo I, o bien cualquier otro proyecto que pudiese redactarse con dicho objetivo. Esta aportación se entiende, sin perjuicio de las ya contempladas en la estipulación séptima del convenio celebrado el 19 de septiembre de 2014, para la financiación de la ejecución y obtención de los sistemas generales para asegurar la conexión e integridad de las redes generales de servicios y dotaciones del sector SUS TA 02 “Albacerrado”.

Por otra parte, las infraestructuras hidráulicas previstas en la Estipulación Séptima del Convenio de 19 de septiembre de 2014 resultan imprescindibles para que, en su momento, las edificaciones que se construyan en el Sector puedan obtener la correspondiente Licencia de Primera Ocupación.

Por tal motivo, en relación con las infraestructuras referidas en el párrafo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa se compromete a ejecutarlas de manera simultánea a las obras de urbanización del Sector, de forma que su ejecución y finalización no retrase ni perjudique la obtención de las licencias de primera ocupación de las edificaciones que se construyan en el ámbito. En este mismo sentido, y por su parte, Metrovacesa se obliga a redactar, simultáneamente al Plan Parcial que establezca la ordenación pormenorizada de los terrenos, los instrumentos de planeamiento precisos para establecer, desarrollar y definir las citadas infraestructuras, caso de que así lo requieran.

Asimismo, Metrovacesa se obliga a redactar dentro del Proyecto de Urbanización, y de forma integrada en el mismo, las separatas correspondientes a dichas infraestructuras que queden adscritas al o incluidas en el sector, y a ejecutarlas conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación establecido, de acuerdo con lo previsto en la letra a) del apartado 3 del artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ejecución del resto de las infraestructuras previstas en la Estipulación Séptima del Convenio de 19 de septiembre de 2014 que no queden adscritas al o incluidas en el sector, se realizarán como obras públicas ordinarias, de acuerdo con lo establecido en la letra b) del apartado 3 del artículo 139 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, obligándose el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





a iniciar las obras correspondientes a estas infraestructuras, con carácter simultáneo a las obras de urbanización del sector, y a finalizar las partes que sean necesarias para dar servicio al sector con carácter previo al inicio de las obras de edificación, salvo que estas se simultaneen con las obras de urbanización, de forma que dichas edificaciones, una vez finalizadas, puedan obtener las licencias de ocupación y/o utilización.

Igualmente, las partes convienen que el pago de las cantidades correspondientes a las infraestructuras a las que hace referencia esta estipulación, se garantizará por Metrovacesa por cualquiera de los medios admitidos en las letras a y b del apartado 1 del artículo 108 de la Ley de Contratos del Sector Público (aval bancario o contrato de seguro de caución). Dicha garantía se depositará ante el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa en el momento en el que se haya aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización.

El pago efectivo de dichas cantidades se realizará, en todo caso, tras las aprobaciones definitivas tanto del Plan Parcial como del Proyecto de Urbanización del Sector (salvo que la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización del Sector no se pudiera obtener por causas directamente imputables a Metrovacesa, en cuyo caso el pago será exigible por el Ayuntamiento una vez aprobada definitivamente la ordenación detallada) y no antes de que se hayan iniciado las obras de ejecución de las infraestructuras a que hace referencia esta estipulación y la Séptima del Convenio de 19 de septiembre de 2014, pudiendo optar Metrovacesa por abonar la citada cantidad en su totalidad a su inicio o, en su caso, abonarla paulatinamente conforme al avance de las obras.

La garantía presentada por Metrovacesa será liberada paulatinamente conforme se haga efectiva la contribución a la financiación de las infraestructuras hidráulicas referidas.

SÉPTIMA.- Compromisos municipales

El Ayuntamiento, en coherencia tanto con el Convenio de 19 de septiembre de 2014 como con lo expresado en el antecedente XIV de la presente adenda, se compromete a poner todos los medios técnicos y humanos necesarios para dar prioridad y agilizar la tramitación de cuantos instrumentos de planeamiento, de gestión y de ejecución urbanística sean necesarios para llevar a término el desarrollo y la ejecución del nuevo sector delimitado en la Modificación del Plan General vigente, referida en el antecedente VIII, así como a realizar cuantas gestiones sean precisas ante las distintas administraciones que tienen incidencia en la tramitación y aprobación de dichos instrumentos, con el objetivo descrito.


OCTAVA.- Subrogaciones

Los compromisos y obligaciones de hacer, asumidos por la mercantil Metrovacesa en la presente adenda al convenio de fecha 19 de septiembre de 2014, serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos, por lo que de producirse la transmisión de la finca, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos, la mercantil Metrovacesa 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.

NOVENA.- Obligación municipal y tramitación

El Ilmo. Sr. Alcalde, en la representación con que interviene, se obliga a elevar la presente adenda al Convenio de 19 de septiembre de 2014, previos los trámites oportunos, a la aprobación por parte del Pleno municipal en la primera sesión ordinaria que se celebre. En este sentido, se establece un plazo máximo de tres (3) meses, transcurrido el cual sin que se produzca la referida aprobación, la propiedad quedará facultada para rescindir el convenio (y la presente adenda), dentro del plazo máximo de dos (2) meses, instando la devolución de las cantidades ingresadas.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original



Una vez aprobada la presente adenda al citado Convenio por el Pleno municipal, se publicará el edicto relativo a su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, previo su depósito en el registro público creado para tal efecto por el Excmo. Ayuntamiento de Tarifa.

DÉCIMA.- Convenio urbanístico preexistente

Las partes reiteran la vigencia del Convenio suscrito el 19 de septiembre de 2014, al que el presente documento se adenda, permaneciendo inalterables en todo aquello que no hayan sido expresamente modificados por el presente, manteniéndose cuantos compromisos y obligaciones se adquirieron con su firma.

DECIMOPRIMERA.- Intervención del Sr. Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Tarifa

La firma del Sr. Secretario General en el presente documento es a los solos efectos de autentificar el presente convenio urbanístico, que deberá someterse a información pública, aprobarse posteriormente por el órgano municipal competente, depositarse en el registro de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de bienes y espacios catalogados y publicarse el edicto relativo a su aprobación en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz, no entrando en vigor hasta entonces.

DECIMOSEGUNDA.- 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.

DECIMOTERCERA.- Mecanismo de seguimiento, vigilancia y control de la ejecución del convenio y de los compromisos adquiridos por los firmantes

De conformidad con lo establecido en el artículo 49.f) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, este mecanismo resolverá los problemas de interpretación y cumplimiento que pudieran plantearse respecto del convenio.

A tal efecto se prevé la existencia de una Comisión de seguimiento, vigilancia y control del convenio, presidida por el Ilmo. Sr. Alcalde e integrada por tres Vocales designados por la Alcaldía y otros tres Vocales designados por Metrovacesa, actuando como Secretario de la misma el de la Corporación o funcionario en quien delegue.



DECIMOCUARTA. Régimen de modificación del convenio


Según lo dispuesto en el artículo 49.g) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, a falta de regulación expresa la modificación del convenio requerirá acuerdo unánime de los firmantes.

DECIMOQUINTA. Plazo de vigencia del convenio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 49.h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el convenio tendrá una duración determinada, que no podrá ser superior a cuatro años, salvo que normativamente se prevea un plazo superior y, en cualquier momento antes de la finalización del plazo previsto anterior, los firmantes del convenio podrán acordar unánimemente su prórroga por un periodo de hasta cuatro años adicionales o su extinción.

DECIMOSEXTA. Extinción del convenio.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original





Según lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el convenio se extingue por el cumplimiento de las actuaciones que constituyen su objeto o por incurrir en causa de resolución y son causas de resolución:

- a) El transcurso del plazo de vigencia del convenio sin haberse acordado la prórroga del mismo.
- 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 transcurrido 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 si así se hubiera previsto.
- 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.

DECIMOSÉPTIMA. Efectos de la resolución del convenio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 52 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, el cumplimiento y la resolución del convenio dará lugar a la liquidación del mismo con el objeto de determinar las obligaciones y compromisos de cada una de las partes y, en el supuesto de convenios de los que deriven compromisos financieros, se entenderán cumplidos cuando su objeto se haya realizado en los términos y a satisfacción de ambas partes, de acuerdo con sus respectivas competencias, teniendo en cuenta las reglas del apartado 2 del indicado artículo.

No obstante lo anterior, si cuando concurra cualesquiera de las causas de resolución del convenio existieran actuaciones en curso de ejecución, las partes, a propuesta de la Comisión de seguimiento, vigilancia y control del convenio o, en su defecto, del responsable del mecanismo a que hace referencia la letra f) del artículo 49 de dicha Ley, podrán acordar la continuación y finalización de las actuaciones en curso que consideren oportunas, estableciendo un plazo improrrogable para su finalización, transcurrido el cual deberá realizarse la liquidación de las mismas en los términos establecidos en el apartado 2 del citado artículo 52.

DECIMOCTAVA. Remisión del convenio a la Cámara de Cuentas de Andalucía.

Una vez aprobado y suscrito el presente convenio, cuyos compromisos económicos asumidos superan los 600.000 euros, se efectuará la remisión del mismo a la Cámara de Cuentas de Andalucía en relación con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

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 la Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de todo lo cual da fe.

	Puede verificar la integridad de este documento consultando la url:	
	Código Seguro de Validación	[REDACTED]
	Url de validación	https://sede.aytotarifa.com/validador
	Metadatos	Núm. Registro entrada: ENTRA 2020/11721 - Fecha Registro: 11/12/2020 13:35:17 Origen: Origen administración Estado de elaboración: Original

