

**CONVENIO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 1,  
DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR SLV-4 "ROSA DE LOS  
VIENTOS" DEL PLAN GENERAL DE CONIL DE LA FRONTERA.**

En Conil de la Frontera, a

**REUNIDOS**

De una parte, Don JUAN MANUEL BERMUDEZ ESCAMEZ, Alcalde-  
Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

Y de otra, Doña SEBATIANA , mayor de edad,  
casada, vecina de Conil de la Frontera, con domicilio en la calle o

**COMPARECEN**

El primero en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Conil  
de la Frontera, como Alcalde del mismo y Presidente de la Corporación  
Municipal, en uso de las facultades que al efecto le otorga el artículo 21 de  
la Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

La segunda, en su propio nombre y derecho.

Ambas partes se reconocen mutuamente con capacidad para el  
otorgamiento del presente **Convenio Urbanístico**, en la calidad con que  
intervienen y para obligarse en cuanto a derecho fuere menester y a tal  
efecto

**MANIFIESTAN**

PRIMERO.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera y Doña  
Sebastiana García Guerrero, son propietarios de las fincas que a  
continuación se dirán, las cuales comprenden la totalidad del ámbito de la  
Unidad de Ejecución 1, del Plan Parcial de Ordenación del Sector SLV-4  
del PGOU de Conil de la Frontera.

Esta Unidad de Ejecución, limita al Norte con la urbanización denominada  
"Parque Andaluz"; al Sur con los edificios que tienen su entrada por la  
calle San Juan de la Cruz, al Este con la Unidad de Ejecución 2 de este  
mismo Sector SLV-4 y al Oeste con la calle Gonzalo Sánchez Fuentes,  
hasta su unión con la rotonda existente conocida por "Rotonda de la  
Lavandería", y parte de la carretera conocida como del Pradillo.

La superficie total de la Unidad de Ejecución 1, según los datos existentes en el Plan Parcial aprobado, es de **13.418,47 m2**.

SEGUNDO.- Que los terrenos que conforman la Unidad de Ejecución 1, están compuestos por las fincas registrales que a continuación se detallan:

1.- Finca Registral número 19066 de titularidad del Ayuntamiento de Conil de la Frontera, adquirida por expropiación forzosa y con una superficie de **1.259,68 m2**, lo que representa una cuota de participación en la Unidad de Ejecución de **9,39%**, siendo utilizada esta superficie como parte del Sistema General Viario que sirve de Ronda de Circunvalación a la localidad de Conil de la Frontera.

2.- Finca Registral número 19067 de titularidad del Ayuntamiento de Conil de la Frontera, adquirida por expropiación forzosa y con una superficie de **820 m2**, lo que representa una cuota de participación en la Unidad de Ejecución de **6,11%**, siendo utilizada esta superficie como parte del Sistema General Viario que sirve de Ronda de Circunvalación a la localidad de Conil de la Frontera.

3.- Finca Registral número 3904 de titularidad de Doña Sebastiana García Guerrero, adquirida por título de herencia y con una superficie de **3.652 m2**, según Certificado Técnico emitido por Arquitecto Superior que realizó la medición topográfica de esta finca.

La cuota de participación en la Unidad de Ejecución es del **27,21%**. La Certificación Técnica reseñada obra en poder del Área de Urbanismo del Ayuntamiento.

4.- Finca Registral número 1350bis de titularidad de Doña Sebastiana García Guerrero, adquirida por título de herencia y con una superficie de **6.738,67 m2**, según Certificado Técnico emitido por Arquitecto Superior que realizó la medición topográfica de esta finca.

La cuota de participación en la Unidad de Ejecución es del **50,21%**. La Certificación Técnica reseñada obra en poder del Área de Urbanismo del Ayuntamiento.

5.- Viario Público existente. Forma parte de esta Unidad de Ejecución el viario preexistente actual calle Gonzalo Sánchez Fuentes con una superficie de **948,12 m2**

Esta superficie esta incluida en i 32 m2 que en su día fue apropiado por el Ayuntamiento de Conil de la Frontera con el fin de ampliar la que fuera antigua carretera Fronte del Gallo, hoy denominada calle Gonzalo Sánchez Fuentes.

Esta apropiación de terreno, fue en detrimento de la finca Registral 25 3, cuyo lindero Oeste es esta carretera. Este viario carece de datos Registrales y Catastrales.

La cuota de participación de este viario en la Unidad de Ejecución es del 10% y que corresponde a Doña Sebastiana García Guerrero.

**TERCERO.-** El PGOU de Conil de la Frontera prevé la ejecución del Sector SLV-4 "Urbanización de los terrenos" por el Sistema de Actuación por Compensación.

El Sistema de Compensación de esta UE-1 está actualmente establecido y por consiguiente, de conformidad con el artículo 103 apartado 7.a de la LISTA, mediante el presente Convenio Urbanístico no será preceptiva la constitución de la Junta de Compensación de esta Unidad.

Al quedar eludido por Ley esta actuación propia del Sistema de Compensación, favoreciendo y facilitando la gestión de la urbanización de la Unidad de Ejecución, así como, la ordenación de volúmenes, la localización y materialización del proceso ejecucional a efectos urbanísticos, mediante la cesión de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, terminando por concretar el volumen de edificabilidad en los terrenos de la Unidad; todo lo anterior se llevará a cabo mediante las siguientes

#### **CLAUSULAS**

**Primera.-** Los propietarios están dispuestos a asumir de manera directa, es decir, sin participación de agente urbanizador, la actividad de ejecución de esta Unidad de Ejecución, desarrollándose bajo la tutela del Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.

Los derechos y obligaciones de los propietarios serán proporcionales a los aprovechamientos urbanísticos de los que sean titular dentro de la Unidad de Ejecución, y que anteriormente se ha detallado.

Forman parte de estos derechos, la distribución de los terrenos susceptibles de edificación privada y posible pública y que constan como resultado de la

ordenación propuesta para esta Unidad de Ejecución, en el Plan Parcial del Sector SLV-4, concretamente las parcelas UE1-A y UE1-B.

Por otro lado, forma parte de las obligaciones de los propietarios, el costear las obras de urbanización y demás gastos inherentes que se consignen tanto en el Proyecto de Urbanización como el de Reparcelación, correspondientes a esta Unidad de Ejecución.

Igualmente forman parte de estas obligaciones, la transmisión gratuita al Ayuntamiento de Conil de la Frontera, el pleno dominio y libre de cargas, los terrenos que por cesión gratuita le corresponde.

**Segunda.-** Conforme al artículo 9 apartado 4 de la LISTA, el presente Convenio tendrá a todos los efectos carácter Jurídico Administrativo y requerirá ser sometido a información pública por un plazo máximo de 20 días con anterioridad a su firma.

Igualmente, el acuerdo de aprobación del Convenio deberá ser publicado tras su firma por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, junto con el Convenio y se deberá incluir en el Registro público de carácter administrativo que disponga el Excmo. Ayuntamiento.

**Tercera.-** Dado que este Convenio quedará suscrito por Doña [redacted] [redacted] y por el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, únicos propietarios del suelo y aprovechamientos urbanísticos de la Unidad de Ejecución 1, en aplicación del artículo 103 de la LISTA, la ejecución del Planeamiento por el Sistema de Compensación se tramitará como si se tratara de propietario único, y por consiguiente, sin la preceptiva constitución de la Junta de Compensación.

**Cuarta.-** Desde la firma del presente Convenio la propietaria Doña [redacted] asume el compromiso de presentar ante el Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera, tanto el Proyecto de Reparcelación como el de Urbanización de esta Unidad de Ejecución.

El tiempo previsto para la presentación de estos Proyectos, se fija en dos meses desde la aprobación del presente Convenio.

**Quinta.-** Se entenderán que son gastos de urbanización en esta Unidad de Ejecución todos los previstos en la legislación estatal, así como los contenidos en el Proyecto de Urbanización y Reparcelación de la Unidad.

El pago de estos gastos se efectuará por los dos propietarios en forma proporcional a sus derechos recogidos en este Convenio de Urbanización.

Además de lo anterior, el Excmo. Ayuntamiento de conformidad con el artículo 186.2 del RGU, participará también en los costes de urbanización y correspondientes al 10% de estos costes.

Se garantizará por cada uno de los propietarios la ejecución de la citada urbanización, mediante aval bancario equivalente al 7% del coste de ejecución de la misma, y que a cada propietario le corresponda.

**Sexto.-** Las fincas que resultaran de esta Unidad de Ejecución tomando en consideración como datos de partida las características generales de la Ordenación de la Unidad de Ejecución, existentes en el Plan Parcial del Sector SLV-4, serán las siguientes:

#### **DATOS DE PARTIDA.- RESULTADOS DE LA ORDENACIÓN**

##### **A) Edificabilidad**

La edificabilidad total en la Unidad de Ejecución es de **6.235,11 m2**.

Cesión del Ayuntamiento 10%= **623,51 m2**

Edificabilidad a distribuir entre los propietarios, **6.235,11 - 623,51 = 5.611,60 m2**

##### **Distribución de esta edificabilidad entre propietarios**

- Doña Sebastiana García Guerrero.- Cuota de participación total **84,5%**

Edificabilidad adjudicada a Doña Sebastiana García Guerrero  
**5.611,60 x 84,5% = 4.741,80 m2**

- Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera – Cuota de participación total **15,50%**

Edificabilidad adjudicada al Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera **5.611,60 x 15,50% = 869,80 m2**

Total de edificabilidad adjudicada al Excmo. Ayuntamiento  
**623,51 + 869,8 = 1.493,31 m2.**

## B) Viviendas

El número de viviendas previstas en la Unidad de Ejecución según el Plan Parcial es igual a 56.

- Doña Sebastiana García Guerrero.- Cuota de participación = **84,5 %**

$$84,5\% \times 56 = 47,32 \text{ viviendas}$$

10% de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento = 5 viviendas

$$\text{Viviendas adjudicadas a Doña Sebastiana García Guerrero } 47 - 5 = 42 \text{ viviendas}$$

- Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera.- Cuota de participación = **15,50%**

$$15,50\% \times 56 = 9 \text{ viviendas}$$

Viviendas adjudicadas al Excmo. Ayuntamiento  $9 + 5 = 14$  viviendas.

## PARCELAS DE RESULTADO

### Adjudicatario al Excmo. Ayuntamiento de Conil de la Frontera

- Parcela de **800 m2** en la UE1-A del Plan Parcial, con una edificabilidad de **1.493,31 m2** y un máximo de **14 viviendas**, (106,52 m2 de edificabilidad por vivienda)
- E..E.P. = 1118 m2
- E.L.P. = 2144,76 m2
- E.S.P. = 55,15 m2

- Viario = 3027,80 m2

Adjudicatario a Doña

2

- Parcela de **356 m2** en la UE1-A del Plan Parcial
- Parcela de **5.994 m2** en la UE1-B del Plan Parcial

Doña Sebastianz e reserva el derecho de distribuir los **4.741,80 m2** de su edificabilidad y sus **47 viviendas** en las dos parcelas anteriormente referenciadas.

**Séptima.-** 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, las partes en la representación con que intervienen, firman el presente documento en lugar y fecha que con posterioridad se indicará.

