

**CONVENIO URBANÍSTICO DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 3
DE CANTORIA ALMERÍA AL AMPARO DEL ART. 138 DE LA
L.O.U.A.**



En la Villa de Cantoria, a 30 de septiembre de 2.020.

REUNIDOS

De una parte, Doña Purificación Sánchez Aránega, Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Cantoria, en nombre y representación del mismo, que ostenta en virtud de lo previsto en el artículo 21.1 b) de la Ley 7/85 reguladora de las Bases de Régimen Local.

De otra parte, Don Miguel Fernández Lozano, mayor de edad, vecino de Cantoria (Almería), con domicilio en [REDACTED] con N.I.F. núm. [REDACTED], casado con Doña Patrocinio Amorós Losilla, con N.I.F. núm. [REDACTED] en cuanto al pleno dominio con carácter ganancial. Y Don Juan Marín Gilabert, mayor de edad, vecino de Cantoria (Almería), con domicilio en [REDACTED] con N.I.F. núm. [REDACTED], casado con Doña María Calandria García, con N.I.F. núm. [REDACTED], en cuanto al pleno dominio con carácter ganancial.

INTERVIENEN

La Sra. Doña Purificación Sánchez Aránega interviene en la representación que ostenta como Alcaldesa-Presidenta del Excmo. Ayuntamiento de Cantoria.

Don Miguel Fernández Lozano y Doña Patrocinio Amorós Losilla actúan en su propio nombre y derecho.

Y Don Juan Marín Gilabert y Doña María Calandria García actúan en su propio nombre y derecho.

Reconociéndose todas las partes la capacidad legal necesaria y representación con que comparecen, y el carácter con el que intervienen para celebrar el presente CONVENIO URBANÍSTICO, al amparo del Art. 138 de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y a tal efecto exponen los siguientes:

ANTECEDENTES

PRIMERO.- Don Miguel Fernández Lozano y Doña Patrocinio Amorós Losilla, son propietarios en pleno dominio de las dos siguientes fincas:

A) En el pago y Término Municipal de Cantoria, sitio del Rulador, trozo de tierra de riego, de cabida DIECISÉIS ÁREAS, TREINTA Y SIETE CENTIÁREAS Y CINCO DECÍMETROS CUADRADOS (1637,05 M2), que linda: Norte, el Rulador; Este, Pedro Navarro Ramírez, hoy Miguel Fernández Lozano; Sur, Torcuato Soler; y Oeste, Juan Marín Gilabert.

TÍTULO: Adquirida en cuanto al 50% del pleno dominio con carácter ganancial por compraventa en documento privado a los señores Lorenzo García López y Teresa Torrente Collado. Con respecto al otro 50%, adquirida el pleno dominio con carácter privativo por el señor Miguel Fernández Lozano en virtud de herencia privativa de sus padres Rafael Fernández Martínez e Isabel Lozano Carreño. Los títulos se encuentran pendientes de elevar a documento público.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa al tomo 361, libro 66, folio 118, finca 683, inscripción 17ª.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

DATOS CATASTRALES: 1643936WG7314S0001OP.

AYUNTAMIENTO DE CANTORIA. PLAZA DE LA CONSTRUCCIÓN, 1 - TELF. 950 43 60 00 - FAX 950 43 61 96 - 04650 CANTORIA (ALMERÍA) - C.I.F. P0403100A Nº RE...
María Calandria
Juan Marín Gilabert



Se ha comprobado que la Finca Registral 683, tiene una superficie inferior a la Parcela Catastral, la cual tiene una superficie total de 3.824 m2.

TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN ESTE CONVENIO: MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y DOS METROS CUADRADOS CON SETENTA Y NUEVE DECÍMETROS CUADRADOS (1.982,79 M2).

B) Solar sito en Calle Orán, s/n de Cantoria, de cabida DOCE ÁREAS, SETENTA Y UNA CENTIÁREAS (1.271,00 M2), que linda: Norte, José Antonio Berbel Carreño; Este, Pedro Llamas García, Isabel Sánchez Domene, Juana Parra Alonso, José Jiménez Ortíz y Trinidad García Bernabé; Sur, Avenida; y Oeste, Rafael Fernández Martín.

TÍTULO: Adquirida en cuanto a la totalidad del pleno dominio y con carácter ganancial mediante escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Almería, Don Emilio Eugenio Navarro Moreno, el día 7 de noviembre de 2019 e inscrita el 12 de diciembre de 2019.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa al tomo 1.161, libro 159, folio 222, finca 14.521, inscripción 4ª.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

DATOS CATASTRALES: 1643951WG7314S0001ZP.

TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN ESTE CONVENIO: MIL CINCUENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SIETE DECÍMETROS CUADRADOS (1.057,07 M2).



SEGUNDO.- Don Juan Marín Gilabert y Doña María Calandria García son propietarios en pleno dominio de la siguiente finca:

En el pago y Término Municipal de Cantoria, sitio del Rulador, trozo de tierra de riego, de cabida DIECINUEVE ÁREAS, OCHENTA CENTIÁREAS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS (1980,50 M2), que linda: Norte, el Rulador; Este, resto de finca matriz que se reservan los vendedores; Sur, Torcuato Soler; y Oeste, Juan Pedro Gea Cazorla, Manuel Jiménez Fernández, Manuel Fernández Sánchez y José Fábrega Fábrega.

TÍTULO: Adquirida en cuanto a la totalidad del pleno dominio y con carácter ganancial mediante escritura de compraventa otorgada ante el Notario de Albox, Don Juan Pérez Martínez, el día 4 de enero de 1994 con el número de protocolo 9.

DATOS REGISTRALES: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Huércal-Overa al tomo 959, libro 146, folio 66, finca 13.233, inscripción 1ª.

CARGAS: Libre de cargas y gravámenes.

DATOS CATASTRALES: 1643935WG7314S0001MP.

TOTAL SUPERFICIE INCLUIDA EN ESTE CONVENIO: NOVECIENTOS VEINTICINCO METROS CUADRADOS CON VEINTISEIS DECÍMETROS CUADRADOS (925,26 M2).

TERCERO.- Las fincas descritas en los antecedentes PRIMERO Y SEGUNDO anteriores se integran en la Unidad de Ejecución N° 3 y le son de aplicación las Normas incluidas en el Capítulo 3 de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cantoria a la LOUA, siendo el total de la superficie afectada en la Unidad de Ejecución n° 3 de todas estas fincas la de 3.965,13m2.

AYUNTAMIENTO DE CANTORIA, PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 1. - TELF. 950 43 60 00. - FAX 950 43 61 36. - C.I.F. P0403100A
ALCALDÍA DE CANTORIA (ALMERÍA) - C.I.F. P0403100A
Doña Calandria
Juan Marín Gilabert



Con estas superficies de cada uno de los propietarios corresponden en concepto de cuotas de participación a Don Miguel Fernández Lozano y Doña Patrocinio Amorós Losilla el 76,67% y a Don Juan Marín Gilabert y Doña María Calandria García el 23,33% en el global conjunto de derechos y obligaciones derivados de la unidad de ejecución.

CUARTO.- Con fecha 15 de febrero de 1990, se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias (NN.SS.) de Cantoria, mediante Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo, habiéndose aprobado definitivamente mediante Acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cantoria, de fecha 17 de noviembre de 2008 la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Cantoria a la L.O.U.A. (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía). Así, en dicha normativa, se establece que para desarrollar la Unidad de Ejecución nº 3 (U.E. 3) se podrá utilizar cualquier Sistema (Compensación o Cooperación) con el correspondiente proyecto de urbanización y las cesiones obligatorias que marca el planeamiento, debiéndose redactar un proyecto de reparcelación.

Posteriormente, se ha tramitado un Plan Especial de Reforma Interior (P.E.R.I) la UE 3, aprobado definitivamente en Sesión de Pleno, el 1 de agosto de 2019, debido a que se pretendía modificar la ordenación pormenorizada establecida en las NNSS y su PGOU (Adaptación Parcial a la L.O.U.A.).

QUINTO.- Todos los propietarios están dispuestos a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución por sí mismo, a condiciones libremente pactadas y existiendo conformidad entre ellos para realizar las obras de urbanización sin la participación de ningún agente urbanizador, Art. 138 de la L.O.U.A.

SEXTO.- El sistema de ejecución previsto en la Unidad de Ejecución para su desarrollo urbanístico, es el de Compensación y la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía prevé en su Artículo 138 lo siguiente:

AYUNTAMIENTO DE CANTORIA, PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 1. - TELF. 950 43 60 00 - FAX 950 43 61 36 - 04650 CANTORIA (ALMERÍA) - C.I.F. P04077001 - I.C. 105314

Maria Calandria

Miguel

Antonio



- En el supuesto de gestión por persona propietaria única o por la totalidad de las personas propietarias, cuando de forma unánime estén dispuestas a asumir conjuntamente la entera actividad de ejecución, conforme a condiciones libremente pactadas y exista conformidad entre ellas y el Ayuntamiento, el establecimiento del sistema podrá llevarse a cabo mediante la suscripción de un convenio urbanístico entre ellas y éste

- Salvo las condiciones o garantías específicas que se establezcan en el convenio, la aplicación del sistema mediante convenio urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de persona propietaria única.

- El convenio contendrá el plazo para la presentación ante el municipio del proyecto de urbanización y de reparcelación.

SÉPTIMO.- Los propietarios suscriptores de este documento reconocen que los efectos derivados del mismo son los recogidos en el Art. 168 del Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto que aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística, quedando directamente todos los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución Nº 3, afectados al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación y con los deberes que deben de cumplir como propietarios del suelo y que están recogidos en el Art. 51.1 de la L.O.U.A., en su letra A) con carácter general y en su letra C) en cuanto los terrenos se clasifican como suelo urbano no consolidado. Toda transmisión de estos terrenos llevarán consigo la subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones que el transmitente tenía asumido por la firma del presente Convenio, perdiendo el transmitente dichos derechos y obligaciones, dicha circunstancia se hará constar en el título de transmisión.

El transmitente, y en su defecto el adquirente deberán comunicar en forma fehaciente a este Ayuntamiento, las circunstancias personales de su nuevo propietario y su domicilio, la fecha de la correspondiente escritura pública y el nombre y apellidos del notario autorizante, aportando copia simple de la misma. Mientras no sea cumplido este

AYUNTAMIENTO DE CANTORIA. PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 1. - TELF. 950 43 60 00 - FAX 950 43 61 36. - 04650 CANTORIA (ALMERIA) - C.I.F. P0403100A. Nº REG. ÚT. 144



Marta Calancha

Miguel

Antonio

requisito este Ayuntamiento sólo reconocerá como suscriptor del Convenio al primitivo propietario.

OCTAVO.- Todos los propietarios relacionados en el anteriormente de este Convenio, **DECLARAN BAJO SU RESPONSABILIDAD**, que al día de la fecha, son los propietarios registrales y catastrales de las fincas reflejadas en el mismo.

NOVENO.- Se Justifica la sustitución por su valor en metálico de la superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizado, precisa para materializar el 10% de aprovechamiento medio del área de reparto en la necesidad de cumplir con el Plan Especial de Zonas Degradadas en el T.M. de Cantoria.

Al objeto de regular todo lo expuesto en estos antecedentes las partes intervinientes de común acuerdo pactan el presente CONVENIO URBANÍSTICO, que se regirá por las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El objeto de este Convenio Urbanístico lo constituye el establecimiento y ordenación del Sistema de Compensación para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución N° 3, en la localidad de Cantoria ya descrito en los antecedentes anteriores, conforme estable el Artículo 138 de la L.O.U.A.

SEGUNDA.- El sistema de actuación por compensación, mediante Convenio Urbanístico, exige que la aplicación del sistema se lleve a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único, por lo que junto con el presente Convenio se inicia el expediente de Reparcelación, según proyecto que se presentará en el Excmo. Ayuntamiento de Cantoria, en el que se establecerá la equidistribución de beneficios y cargas y que concretará en relación con los propietarios

AYUNTAMIENTO DE CANTORIA. PLAZA DE LA CONSTRUCCION, 1 - TEL.F. 950 43 60 00 - FAX 950 43 61 36 - 04650 CANTORIA (ALMERIA) - C.I.F. P0403100A - Nº REL. 01040314



[Handwritten signature]

[Handwritten signature: María Calandino]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

de las fincas afectadas por la Unidad de Ejecución N° 3 las correspondientes equidistribuciones, en unión de otras circunstancias y pactos libremente acordados por las partes afectadas.

TERCERA.- Los propietarios de los terrenos incluidos en el Plan Parcial, redactarán el proyecto de reparcelación y el proyecto de urbanización de conformidad con los contenidos de los artículos 129 a 138 de la L.O.U.A. y de las disposiciones establecidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobado definitivamente. La fecha de presentación del Proyecto de Reparcelación será de tres meses y del Proyecto de Urbanización será de igualmente de tres meses desde la firma del presente documento.

CUARTA.- Frente al Excmo. Ayuntamiento de Cantoria, asumen todos los propietarios la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización en el plazo establecido al efecto conforme al contenido del Art. 98 de la LO.U.A., no pudiendo el Proyecto de Urbanización contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación y definirá las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y ajardinamiento, arbolado y amueblamiento de parques y jardines descritas en el Art. 113.1 de la LO.U.A. y Art. 59 del Reglamento de Gestión Urbanística (R.G.U.) Y las previstas en las N.N.S.S., para que se presten todos los servicios necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas, hasta asegurar la conexión y la integridad con las redes generales de servicios y viarias de dotaciones que estén en funcionamiento.

En cuanto a las cuotas de obligaciones y derechos, en función de su participación en la superficie total del sector, Don Miguel Fernández Lozano y Doña Patrocinio Amorós Losilla, una cuota del 76,67% y a los propietarios Don Juan Marín Gilabert, y Doña María Calandria García, una cuota global del 23,33 %.

AYUNTAMIENTO DE CANTORIA, PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 1 - TEL.F. 950 43 60 00 - FAX 950 43 61 36 - 04650 CANTORIA (ALMERÍA) - C.I.F. P0403100A. Nº REL. 01040314



Handwritten signature: María Calandria

Handwritten signature: Miguel Fernández Lozano

Dichas cuotas servirán de criterio para la asignación, de parcelas resultantes y para determinar la contribución de cada propietario respecto a los gastos de ejecución de la Unidad de Ejecución nº 3 y los gastos de urbanización referidos con anterioridad.

QUINTA.- Los propietarios de los terrenos incluidos en esta Unidad de Ejecución tienen la obligación de ceder al municipio de modo gratuito los terrenos incluidos en el Art. 54.2 de la L.O.U.A. en relación con el Art. 51.1.A) y C) del mismo texto legal y en las proporciones establecidas en el art. 81 de las NN.SS., pudiendo sustituirse el diez por ciento del aprovechamiento medio del Sector, es decir 406,23 UA, por el valor en metálico, y que alcanzará el importe de 5.234,60 Euros, según la valoración realizada por los Servicios Técnicos del Excmo. Ayuntamiento de Cantoria, que será abonado en la forma que se establezca en el Proyecto de Reparcelación.

SEXTA.- El acuerdo de aprobación definitiva por el Órgano competente de la Administración actuante del PROYECTO DE REPARCELACIÓN, producirá la cesión de todos los derechos a la misma de todos los bienes de cesión obligatoria, en pleno dominio y libre de cargas, para su incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo o su afectación a los usos previstos en las NN.SS. No obstante y con independencia de la materialización de las cesiones de las nuevas fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación y su inscripción en el Registro de la Propiedad. Art 137.2 de la LOUA y Art. 65 y 66 del TRLSRU'15.

SÉPTIMA.- Es obligación de todos propietarios de los terrenos incluidos en esta Unidad, conservar y mantener el buen funcionamiento de las obras de urbanización y ejecutarlas hasta su recepción definitiva, en su caso. Finalizadas las obras de urbanización, dentro del plazo no superior a tres meses y de conformidad con el contenido de los Art. 154 de la L.O.U.A. y Art. 180.1 del R.G.U. se presentará la cesión de las obras, o solicitud de recepción provisional de las mismas, siendo de aplicación los Arts. 210 y 243 Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector

AYUNTAMIENTO DE CANTORIA, PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN 1. - TELF. 950 43 80 00 - FAX 950 43 81 36 - I.A. 500 43 81 36 - C.I.F. P0403100A. Nº REI. 2446314



Maria Calabuza

[Signature]

Público y Arts. 164 y 167 del Real Decreto 1098/2001 de 12 de Octubre por el que se aprueba el Reglamento General de contratos de las Administraciones Públicas y el contenido del Pliego de Condiciones, que debe incluirse en el Proyecto de Urbanización.

Previamente a la solicitud de recepción municipal deberán obtener todos los propietarios de los terrenos incluidos en este Sector las actas de recepción o informe favorable suscrito por las compañías suministradoras de servicios públicos, de las obras de instalación de dichos suministros.

El Acta de recepción deberá producirse dentro de los cuatros meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que por la Administración se acuerde dentro de los dos primeros meses, prorrogándolo en dos meses más.

OCTAVA.- Recepcionadas provisionalmente las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución N° 3, se levantará la correspondiente Acta, que conforme al contenido del Art. 154.2 de la L.O.U.A. y el Art. 180.3 del R.G.U, comenzado el plazo de garantía de un año, durante el mismo todos los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución responderán de cuanto defecto y vicios de construcción que sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. en caso de incumplimiento, la Administración actuante podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización. Todo ello con independencia del contenido del Art. 154.3 de la L.O.U.A.

NOVENA.- Los propietarios de los terrenos incluidos en esta Unidad, presentarán las garantías para el exacto cumplimiento de los compromisos y gastos de urbanización en el porcentaje que establece la Ley, para la implantación de los servicios y ejecución de las obras. Podrán presentarse en metálico, valores públicos o mediante aval bancario, en el momento de la presentación en el Registro del Proyecto de Reparcelación.



Manuela Galambos
18/09/14

[Signature]



AYUNTAMIENTO DE CANTORIA, PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN, 1. - TELF. 950 43 00 00 - FAX 950 43 61 36 - 04850 CANTORIA (ALMERÍA) - C.I.F. P0403100A. Nº REL. 01040314

Mania Calabuig
[Signature]

DÉCIMA.- La aplicación del sistema de COMPENSACIÓN mediante el presente Convenio Urbanístico se llevará a efecto conforme a la regulación establecida para el supuesto de propietario único no siendo necesario la constitución de la Junta de Compensación. Art. 129.1 y 138 de la L.O.U.A.

UNDÉCIMA.- Las partes reconocen al presente Convenio a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirá por los principios de transparencia y publicidad. El destino de la cesión del aprovechamiento urbanístico bien del suelo o cantidad se sustitutoria en metálico se integrará en el Patrimonio Municipal del Suelo y deberá ser sometido a información pública por un plazo de veinte días.

Se fija como plazo de duración de este convenio el de cuatro años, este plazo empezara a computarse desde el momento de la aprobación del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución Nº 3 del Término Municipal de Cantoria.

El acuerdo de aprobación del Convenio, que al menos identificará a los otorgantes, señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado por el Ayuntamiento Cantoria tras su firma en los términos previstos en el Art. 41.3 de la L.O.U.A.

Dicho acuerdo, junto con el Convenio, se incluirá en un Registro Público de carácter Administrativo, Art. 30 y 95 de la L.O.U.A.

DUODÉCIMA.- Las partes reconocen de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Novena de la L.O.U.A. el carácter supletorio y en lo que sea compatible con dicha Ley Autonómica y otras disposiciones vigentes del contenido del Real Decreto 2159/1978 de 23 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de

Planeamiento, Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística y Real Decreto 2187 /1978 de 23 de Junio por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

DÉCIMOSEGUNDA.- Para cuantas incidencias y litigios pudieran derivarse del presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, las partes, con renuncia expresa de sus propios fueros, se someten expresamente a los juzgados y tribunales de Almería.

Y en prueba de conformidad con todo lo expuesto y haciendo expresa buena fe, firman las partes el presente documento, que consta de doce folios a una sola cara, por quintuplicado ejemplar y a un solo efecto, en la Villa y fecha ut supra.



Fdo. D^a. Purificación Sánchez Aránega

Fdo. D. Miguel Fernández Lozano

Fdo. D^a. Patrocinio Amorós Losilla

Fdo. D. Juan Marín Gilabert

Fdo. D^a. María Calandria García