



ANUNCIO

Con fecha 15 de abril de 2023 la Delegación Municipal de Urbanismo ha dictado Decreto por el cual se aprueba inicialmente el Convenio Urbanístico de planeamiento a suscribir entre el Ayuntamiento de Chipiona (Cádiz) y la Asociación de Vecinos Sector 1 Las Tres Piedras, con las siguientes determinaciones:

- **Otorgantes:**

De una parte,

D. Luis Mario Aparcero Fernández de Retana, Alcalde - Presidente.

Y de otra parte,

D. DAVID CERRADA BAENA, en nombre y representación de la "Asociación de Vecinos Sector 1 Las Tres Piedras" del PGOU de Chipiona, como Presidente de dicha asociación.

- **Ámbito:**

Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial de las Edificaciones Irregulares en el Sector 1 Tres Piedras del PGOU de Chipiona (Cádiz) que prevé un perímetro de 6.434 m, queda limitado al noreste por terrenos del Sector 2, y al sur y al Oeste por el arroyo del Barrancón que discurre por el interior de la Cañada Real de Chapitel, siendo ésta vía pecuaria adyacente a los terrenos de la Urbanización de la Ballena actualmente en proceso de desarrollo urbanístico.

El núcleo abarca una superficie total de 465.987,10 m², y de los cuales las parcelas edificadas constituyen 217.557,03m², las parcelas sin edificar 160.490,86 m² y la superficie destinada a viales de 87.939,21m².

- **Objeto:**

El objeto de este convenio es establecer los términos de colaboración entre el Ilustrísimo Ayuntamiento de Chipiona y La "Asociación de Vecinos Sector 1 Las Tres Piedras", para la elaboración y ejecución de los Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial de las edificaciones irregulares incluidas en el Sector 1 del PGOU de Chipiona.

Entre los objetivos fundamentales perseguidos con la firma del convenio destaca la voluntad de ambas partes de mejorar medioambientalmente la zona de las Tres Piedras, garantizando un mejor aprovechamiento de los recursos hídricos, controlando y prohibiendo el uso indebido de las fuentes públicas, las conexiones incontroladas a la red y los vertidos incontrolados de aguas residuales que puedan contaminar el suelo y el subsuelo del sector. A tal fin los planes especiales contemplarán la dotación de una red de alcantarillado



suficiente que garantice la evacuación y depuración de las aguas residuales que genere el sector.

Igualmente con la firma del convenio y la elaboración de los planes especiales se persigue la adecuada integración territorial y paisajística de las edificaciones del Sector, mejorando el impacto visual de la zona tratada, diseñando y regulando la existencia de zonas verdes y de arbolado que garanticen la sostenibilidad medioambiental y minimicen el impacto de CO2 en la zona.

- **Plazo de vigencia:**

Hasta la completa ejecución de los Planes Especiales a los que hace referencia, que no podrá ser superior a cuatro años desde su firma.

Lo que se expone al público por período de **veinte días**, para general conocimiento, en virtud de lo establecido en el artículo 9.4.4ª de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía, en el artículo 17.5.d) del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y en el artículo 70.ter.2 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, mediante inserción de anuncio en el Tablón Electrónico de Edictos del Ayuntamiento de Chipiona y Portal de Transparencia.

En dicho plazo, que empezará a computarse desde el día siguiente de la inserción de este Anuncio en el Portal web (tablón electrónico de Edictos) del Ayuntamiento de Chipiona, los interesados podrán formular las propuestas, alegaciones o reclamaciones que tengan por convenientes.

Dicho expediente quedará de manifiesto en la Oficina de Urbanismo, sita en Plaza de Andalucía, s/n, en horario de atención al público.

A fecha de la firma electrónica.

EL ALCALDE-PRESIDENTE,
Luis Mario Aparcero Fernández de Retana.



CONVENIO URBANÍSTICO QUE SUSCRIBEN EL ILMO. AYUNTAMIENTO DE CHIPIONA Y LA “ASOCIACIÓN DE VECINOS SECTOR 1 LAS TRES PIEDRAS”.-

En Chipiona, a 18 de Febrero de 2023 en la casa Consistorial, se reúnen ante la Secretaria General del Ayuntamiento de Chipiona, las personas que a continuación se relacionan:

REUNIDOS:

De una parte, **DON LUÍS MARIO APARCERO FERNÁNDEZ DE RETANA** Alcalde - Presidente del Ilmo. Ayuntamiento de Chipiona, con DN [REDACTED].

Y de otra parte **D. DAVID CERRADA BAENA**, mayor de edad, arquitecto, con domicilio a efectos de notificaciones en Chipiona en Calle [REDACTED], teléfono [REDACTED] y correo electrónico [REDACTED] y provisto del DNI-NIF número [REDACTED].-

INTERVIENEN:

DON LUÍS MARIO APARCERO FERNÁNDEZ DE RETANA en nombre y representación del Ilustrísimo Ayuntamiento de Chipiona en su calidad de Alcalde-Presidente de este municipio,

Y DON DAVID CERRADA BAENA en nombre y representación de la “Asociación de Vecinos Sector 1 Las Tres Piedras” del PGOU de Chipiona, como Presidente de dicha asociación, según se acredita con copia adjunta del acta fundacional de la asociación de fecha 27 de Junio de 2020.

Gozan ambas partes de capacidad civil y de obrar para este acto según se reconocen entre sí, y de forma especial para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO, y a tal fin,

EXPONEN:

PRIMERO.- El Ayuntamiento de Chipiona, en cuanto entidad local que es, tiene encomendada entre otras funciones la gestión urbanística del municipio y la dotación a éste de equipamientos e infraestructuras. Así el artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, establece que:

“1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover las actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.

2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección

pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

b) Medio ambiente urbano: en particular, parques y jardines públicos, gestión de los residuos sólidos urbanos y protección contra la contaminación acústica, lumínica y atmosférica en las zonas urbanas.

c) Abastecimiento de agua potable a domicilio y evacuación y tratamiento de aguas residuales.

d) Infraestructura viaria y otros equipamientos de su titularidad”.

SEGUNDO.- La “Asociación de Vecinos Sector 1 Las Tres Piedras”, fue creada por acta fundacional de fecha 27 de Junio de 2020, e inscrita el día 18 de Enero de 2021 en el Registro de Asociaciones y Federaciones de Asociaciones de la Consejería de Turismo, Regeneración, Justicia y Administración Local de la Junta de Andalucía, (NIF número G-01.710.573) y cuenta en la actualidad con 326 socios. Goza de plena capacidad civil y de obrar para el cumplimiento de sus fines. El artículo 6 de sus Estatutos establece entre los fines de dicha asociación, *“unir, promover, tener capacidad para todas las acciones necesarias en un inicio para el desarrollo urbanístico de la zona del Sector 1 de las Tres Piedras. Además, la asociación tiene otros fines secundarios como son los que se exponen a continuación:*

1. Promover un espacio coherente con un modelo de ciudad sostenible por y para todas las personas que habitan este espacio, defendiendo una convivencia pacífica, solidaria, multicultural e igualitaria.

2. Defender los bienes colectivos, tanto su patrimonio arquitectónico o etnológico como sus dotaciones, sus servicios y sus espacios públicos, evitando los estragos de la especulación inmobiliaria, sea ésta propiciada por agentes públicos o privados”.

TERCERO.- El 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, hoy derogado formalmente por la Disposición Derogatoria Única del Reglamento de la LISTA (Decreto 550/2022 de 29 de noviembre), se promulgó en su día con el objetivo de facilitar la adopción de medidas urgentes sobre las edificaciones irregulares para las que no se puedan adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, a fin de dotarlas de condiciones mínimas de seguridad, salubridad y ornato e integrarlas paisajísticamente. En el mismo sentido se promulgó el artículo 175 de la Ley 11/2021 de 1 de Diciembre, de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante la LISTA), precepto incluido en el Título VIII de dicha ley bajo el epígrafe «Medidas de adecuación ambiental y territorial de edificaciones irregulares». Del mismo modo el vigente Reglamento de la LISTA, en su Título VIII, recoge el régimen de las edificaciones irregulares en situación de asimilado a fuera de ordenación, la adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares y la incorporación de edificaciones irregulares a la ordenación urbanística, dedicando el Capítulo II (artículos 411 a 415), a la adecuación ambiental y territorial de agrupaciones de edificaciones irregulares a través de Planes Especiales.

Precisamente con estos fines, o entre otros, nació la “Asociación de Vecinos Sector 1 Las Tres Piedras” y a tal efecto dicha asociación ha encargado a un equipo técnico la elaboración de un Plan Especial de Adecuación Ambiental y Territorial para las

edificaciones del Sector 1 del PGOU de Chipiona, todo ello en colaboración con el Ilmo. Ayuntamiento de Chipiona.

CUARTO.- La colaboración público-privada en la gestión de los intereses urbanísticos viene consagrado a nivel normativo, entre otras disposiciones, en la LISTA, en sus artículos 9 y 10.

“Artículo 9. Colaboración público-privada.

1.- Las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la ordenación territorial y urbanística en la forma y en los términos de las disposiciones de la presente Ley y de las normas e instrumentos que la complementan o desarrollan, así como de la legislación sectorial aplicable en la materia.

2.- Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance previsto en esta Ley. A estos efectos, podrán:

a) Constituir entidades colaboradoras que tengan por objeto la promoción de la ejecución de los instrumentos de ordenación urbanística o la asunción de la conservación de las obras de urbanización, entre otros.

b) Celebrar convenios de colaboración y formalizar encomiendas de gestión con los Colegios...”

Y añade el punto 3 de dicho artículo

“3.- Las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística, en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, podrán suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística. Los convenios podrán ser, en función de su objeto:

a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de los mismos.

b) Convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio...

El punto 4 establece que:

“4.- Estos convenios tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, y por las siguientes reglas:

1.ª Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades...”

Al amparo de todo lo expuesto ambas partes firman el presente convenio que se regirá por las siguientes,

CLÁUSULAS:

PRIMERA. OBJETO Y FINES DEL CONVENIO.-

El objeto de este convenio es establecer los términos de colaboración entre el Ilustrísimo Ayuntamiento de Chipiona y La “Asociación de Vecinos Sector 1 Las Tres Piedras”, para la elaboración y ejecución de los Planes Especiales de Adecuación Ambiental y Territorial de las edificaciones irregulares incluidas en el Sector 1 del PGOU de Chipiona.

Entre los objetivos fundamentales perseguidos con la firma del convenio destaca la voluntad de ambas partes de mejorar medioambientalmente la zona de las Tres Piedras, garantizando un mejor aprovechamiento de los recursos hídricos, controlando y prohibiendo el uso indebido de las fuentes públicas, las conexiones ilegales a la red y los vertidos incontrolados de aguas residuales que puedan contaminar el suelo y el subsuelo del sector. A tal fin los planes especiales contemplarán la dotación de una red de alcantarillado suficiente, que garantice la evacuación y depuración de las aguas residuales que genere el sector.

Igualmente con la firma del convenio y la elaboración de los planes especiales se persigue la adecuada integración territorial y paisajística de las edificaciones del Sector, mejorando el impacto visual de la zona tratada, diseñando y regulando la existencia de zonas verdes y de arbolado que garanticen la sostenibilidad medioambiental y minimicen el impacto de CO2 en la zona.

SEGUNDA. OBLIGACIONES Y DEBERES DE LAS PARTES.-

La “Asociación de Vecinos Sector 1 Las Tres Piedras” se compromete mediante el presente convenio a redactar, formular, presentar y ejecutar a su costa los Planes Especiales a los que se refiere el presente convenio, contratando para ello el equipo técnico y jurídico necesario.

Por su parte el Ilmo. Ayuntamiento de Chipiona se obliga mediante el presente convenio a apoyar, fomentar y facilitar la elaboración y tramitación de los mencionados Planes Especiales. Y a tal fin se compromete a:

- a) Prestar la ayuda y asistencia técnica y jurídica necesarias a través de la Delegación de Urbanismo y de sus técnicos municipales, a fin de facilitar la labor del equipo técnico y jurídico contratado por la Asociación para la elaboración y ejecución de los planes.
- b) Agilizar la tramitación de los Planes Especiales, dando curso inmediato a sus sucesivos trámites.

- c) Mantener un compromiso de continuidad en la tramitación y desarrollo de los Planes Especiales hasta su completa ejecución.

TERCERA. DURACIÓN.- El presente convenio de planeamiento mantendrá su vigencia hasta la completa ejecución de los Planes Especiales a los que hace referencia, que no podrá ser superior a cuatro años desde su firma.

CUARTA. PUBLICACIÓN Y REGISTRO.- El presente convenio se publicará y se inscribirá en el registro público administrativo del Ayuntamiento.

QUINTA. BENEFICIOS DEL CONVENIO.- La firma del presente convenio presenta un evidente interés público y social y su ejecución reportará, sin dudas, beneficios importantes para ambas partes.

Para los vecinos propietarios de las edificaciones afectadas supone garantizar la seguridad, salubridad, ornato e integración territorial y paisajística de sus construcciones, mejorando sustancialmente sus condiciones de vida y la salubridad de la zona.

Para el Ayuntamiento supone un beneficio económico en tanto que la aprobación y desarrollo de los planes especiales implicará un ahorro sustancial para las arcas municipales al eliminarse los enganches ilegales a la red de agua potable y el uso indebido de las fuentes públicas. Igualmente la mejora de las infraestructuras contempladas en el plan especial y su mantenimiento por los propietarios afectados implica un ahorro para las arcas municipales al asumir los vecinos dichas infraestructuras y servicios.

SEXTA. MODIFICACIÓN.- La modificación del convenio se realizará por acuerdo unánime de los firmantes.

SÉPTIMA. INCUMPLIMIENTO.- En el supuesto de que la Asociación no presente el Plan Especial en el plazo de seis meses desde el informe previo ambiental, el Ayuntamiento podrá acordar la redacción de oficio del Plan Especial sin que ello conlleve indemnización de la Asociación al Ayuntamiento.

OCTAVA. SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA.- Se constituirá una comisión técnica para el seguimiento y vigilancia del convenio, compuesta por dos técnicos municipales (jurídico y técnico) y dos técnicos de la Asociación (jurídico y técnico) para la vigilancia, seguimiento y control.

Y en prueba de conformidad, firman el presente convenio que se extiende por duplicado ejemplar en el lugar y fecha arriba indicados.

DON LUÍS MARIO APARCERO F. DE R.
Ayuntamiento de Chipiona

DON DAVID CERRADA BAENA
"Asociación de Vecinos Sector 1 Las Tres Piedras"

