



## **ANEXOS**



EXCMO AYUNTAMIENTO  
DE  
**Benalmádena**

AREA DE ARQUITECTURA  
Y URBANISMO  
UNIDAD ADMINISTRATIVA



## CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE LA MERCANTIL PICRULI S.L. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

En Benalmádena a tres de marzo de dos mil cinco.

### REUNIDOS

De una parte **Don Enrique Bolín Pérez-Argemí**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, con C.I.F. núm. P-2902500-D, cuya representación legal ostenta en virtud de lo establecido en el art. 21.1.b) y g) de la Ley 7/1.985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (L.B.R.L.).

Y de otra, **Don Florencio de la Rosa Muñoz**, con D.N.I. nº 4.468.879-W, domiciliado en Madrid, Calle San Benito, nº 3 y 5 y **Don Jose Manuel Castro Rosa** con D.N.I. nº 30.498.696-Y, domiciliado en Córdoba, C/ Cuesta de la Pólvora, nº 12, ambos en nombre y representación como Administradores mancomunados de la entidad mercantil PICRULI S.L., con domicilio en calle Tauro con Avenida Sagitario, Edificio Géminis, local bajo 1, Arroyo de la Miel, Benalmádena (Málaga), con C.I.F. B-92573039, según escritura de constitución autorizada con fecha 7 de septiembre de 2004, inscrita en el Registro Mercantil de Málaga al tomo 3640, Libro 2551, folio 85, hoja núm. MA-72614, inscripción 1ª y escritura de elevación a público de acuerdos sociales otorgada ante la notaria de Benalmádena Dª Mª Nieves García Inda con fecha 17/02/05 al número 382 de su protocolo, de la que se une copia al expediente.



EXCMO AYUNTAMIENTO  
DE

*Benalmádena*

AREA DE ARQUITECTURA  
Y URBANISMO  
UNIDAD ADMINISTRATIVA



Los comparecientes se reconocen la capacidad legal necesaria para obligarse en Derecho y la especial que, para la celebración del presente convenio se requiere y, con la cualidad con la que actúan.

### EX P O N E N

I.- La mercantil PICRULI S.L., es propietaria, por compra realizada en contrato privado a Don Lucas Calderón Jiménez, con DNI. 45.225.132W, con pleno dominio de las fincas registrales siguientes:

A) FINCA REGISTRAL NUM. 2.232.- URBANA.- Bancal de tierra de riego en término municipal de Benalmádena, radicante en el Arroyo de Cantarranas, de superficie según reciente medición de mil ciento cuarenta metros cuadrados, que se beneficia con un cuarto de día en cada turno de las aguas del Nacimiento del Chorrillo y que linda por el Norte, Nordeste, Este y Sur con la franja segregada que la separa de la franja del Chorrillo, y por el Oeste con Molino Harinero.- Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benalmádena, núm. 1, al tomo 614, Libro 44, Folio 36, Inscripción 1ª.- Inscrita una mitad indivisa del pleno dominio a favor de Don Lucas Calderón Jiménez, por título de herencia. La otra mitad indivisa aparece inscrita a nombre de Doña Vicenta Jiménez Bañasco, ya fallecida, madre del Sr. Calderón, encontrándose en la actualidad en tramitación la inscripción a su favor de la misma, también por título de herencia.- Sin cargas-

B) FINCA REGISTRAL NUM. 2.234.- URBANA.- MOLINO HARINERO denominado de Enmedio, radicante en el Arroyo de Cantarranas, en término municipal de Benalmádena, con dos habitaciones bajas, en una de las cuales se hallan la piedra y demás artefactos pertenecientes a la industria, sirviendo la otra de morada o almacén, formando parte integrante de esta finca una explanada existente frente a su fachada para limpieza, lavado y seca del trigo, explanada que mide cuarenta metros cuadrados, que unidos a los ciento sesenta que ocupa el edificio arroja una total extensión de doscientos metros cuadrados y que linda todo por el Norte, con bancal de tierra de la misma procedencia y huerto de Don Francisco Coronado Martín; al Oeste con el citado huerto; al Sur, con el antiguo Camino de Fuengirola; y al Este, con el Arroyo de Cantarranas. - Inscrita en el Registro de la Propiedad de Benalmádena, núm.1, al tomo 614, Libro 44, Folio 40, Inscripción 1ª.- Inscrita una mitad indivisa del pleno dominio a favor de Don Lucas Calderón Jiménez, por título de



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE

**Benalmádena**

ÁREA DE ARQUITECTURA  
Y URBANISMO  
UNIDAD ADMINISTRATIVA



herencia. La otra mitad indivisa aparece inscrita a nombre de Doña Vicenta Jiménez Bañasco, ya fallecida, madre del Sr. Calderón, encontrándose en la actualidad en tramitación la inscripción a su favor de la misma, también por título de herencia.- Sin cargas-

II.- Las fincas antes referidas están situadas en carretera municipal que une Benalmádena Pueblo a la costa, conformando la Unidad de Ejecución núm. 67 del vigente Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo de Málaga con fecha 4 de marzo de 2.003. Que dicha Unidad está compuesta por una zona verde privada situada estratégicamente dentro de la zona urbana, junto a un molino harinero de un valor histórico y emblemático para el pueblo y que se considera de gran importancia su mantenimiento junto a su entorno, como símbolo característico de industria popular.

III.-

A) Los parámetros urbanísticos de los terrenos que integran la UE-67 (El Chorrillo), de acuerdo con el P.G.O.U. vigente, son los siguientes.

|                   |  |
|-------------------|--|
| Superficie:       | 2.161 m2                                 |
| Techo edificable: | 407 m2 (exclusivamente la zona de Casco) |
| Altura:           | P. Baja+1                                |
| Tipología:        | Casco (407 m2) / ZVP (1.322 m2)          |

B) Los parámetros urbanísticos de acuerdo con el anterior P.G.O.U. del 90, que recogió el Convenio suscrito con fecha 11/07/87, eran los siguientes:

|                   |   |
|-------------------|---|
| Superficie:       | 2.340 m2                                |
| Techo edificable: | 2.412 m2                                |
| Altura:           | P. Baja+1                               |
| Tipología:        | Casco                                   |
| Cesiones:         | 500 m2. Para zona verde y aparcamiento. |

(realizadas, según escritura de fecha 11/07/88 ante el Notario de Benalmádena Don Francisco J. Torres Agea, protocolo N° 4.034)

C) La aprobación del nuevo P.G.O.U. ha supuesto una pérdida de aprovechamiento de 2.005 m2 de techo, conforme quedó recogido en sesión del Ayuntamiento Pleno de 17/12/1.999, por la que se rechazó la alegación formulada en su día, lo que ha generado la correspondiente reclamación de indemnización, según consta en expediente 911/2004-URB instruido a instancia



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE

*Benalmádena*

AREA DE ARQUITECTURA  
Y URBANISMO  
UNIDAD ADMINISTRATIVA



de D. Lucas Calderón Jiménez. Según el informe del Arquitecto Municipal, de fecha 1/10/2004, que se une al expediente, la disminución supone una pérdida de aprovechamiento de 2.405 m<sup>2</sup>c y 11 viviendas, con una valoración económica de 1.203.000 €.

IV.- Por otro lado, la mercantil PICRULI S.L., es propietaria, así mismo, por compra realizada en contrato privado a Doña Sonia Diez Abad y Doña Rosario Abad, del terreno situado en la Parcela D-19 (Enclave de Torrequebrada). La finca registral de origen, que incluye la parcela E-1 colindante es la núm. 30.619 inscrita en el Registro nº 2 de Benalmádena, al tomo 1.171, libro 601, folio 114, habiendo sido autorizada su segregación por resolución de la Alcaldía de 6/10/04.

Los parámetros urbanísticos del citado terreno, de acuerdo con el P.G.O.U. del 2.003 vigente, son los siguientes.

|                   |  |
|-------------------|--|
| Superficie:       | 7.000 m <sup>2</sup>                   |
| Techo edificable: | 2.800 m <sup>2</sup>                   |
| Viviendas:        | 28 viviendas                           |
| Altura:           | P. Baja+1                              |
| Tipología:        | Unifamiliar, Pueblo Mediterráneo (P-1) |

V.- Que, según el artículo 2.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, la competencia urbanística de esta Administración concerniente al planeamiento y su ejecución comprende cuantas facultades fueran congruentes con las enumeradas en la Ley, sin que sean limitadas por su enunciado, incluso la suscripción de convenios, conforme se establece en el art. 5.2 de la misma.

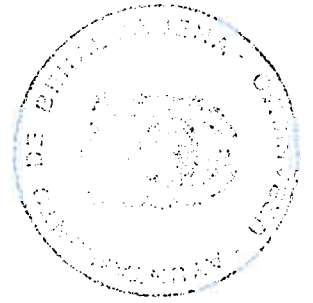
VI.- De conformidad con lo previsto en el art. 5.2 de la vigente Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), las administraciones podrán suscribir convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística.

De acuerdo con dicha LOUA, en su art. 95, la Administración podrá suscribir en el ámbito de sus competencias convenios con personas públicas y privadas, tengan éstas o no la condición de propietarios de los terrenos afectados, para determinar las condiciones y los términos de la gestión y



EXCMO AYUNTAMIENTO  
DE  
**Benalmádena**

ÁREA DE ARQUITECTURA  
Y URBANISMO  
UNIDAD ADMINISTRATIVA



ejecución del planeamiento urbanístico en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Según el referido artículo 95, son requerimientos mínimos del acuerdo de aprobación del convenio la identificación de los otorgantes y el señalamiento de su ámbito, objeto y plazo de vigencia, así como su publicación por la Administración tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley.

VII.- Con este convenio se propone incoar una modificación del régimen urbanístico de la parcela D-19 del polígono 23, Urb. Torrequebrada 1ª Fase, de tal forma que permita transferir a la misma el aprovechamiento actual de la UE-67 El Chorrillo, sita en Benalmádena Pueblo, así como el aprovechamiento al que tenía derecho, por aplicación del art. 237.1 y 239 del Texto Refundido de la Ley del Suelo RDL 1/92, entonces vigente, por tratarse de un suelo urbano consolidado con el anterior Plan General, y que supuso la pérdida de 2.005 m2/techo, conforme se recoge en expediente 000911/2004-URB que ha sido objeto del correspondiente informe del Arquitecto Municipal de 1/10/04.

Es decir, transferir un total de 2.412 m2/techo, lo que resulta congruente con los parámetros de las parcelas colindantes y simultáneamente modificar los parámetros urbanísticos de la citada UE-67 de forma que la parte de parcela calificada como C-1, en la que se ubica un molino harinero, pase a tener la calificación de equipamiento vario y la parte calificada como zona verde privada, tenga la consideración de verde pública, siendo ambas parcelas de cesión obligatoria al Ayuntamiento, y ello por permitirlo así el artículo 62 y concordantes de la vigente Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

## ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** Constituye el objeto del presente acto la celebración de un convenio urbanístico de planeamiento y gestión, sometido a condición de la aprobación definitiva de la propuesta aquí contemplada, por el que ambas partes comparecientes se comprometen a la tramitación de una innovación del PGOU de Benalmádena, que modificará las condiciones urbanísticas de la Unidad de Ejecución UE-67 y de la parcela D-19 de Torrequebrada en el siguiente sentido:



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE

**Benalmádena**

AREA DE ARQUITECTURA  
Y URBANISMO  
UNIDAD ADMINISTRATIVA



A.- Ficha UE-67

Superficie: 1.840 m<sup>2</sup>

Edificabilidad adjudicada por planeamiento anterior: 2.412 m<sup>2</sup>.c

(\* Este aprovechamiento se transfiere a la parcela D-19 del polígono 23 – Torrequebrada 1ª fase.

Cesiones:

|  |                      |
|--|----------------------|
| Sistema General, Zona Verde (cedidos 378 m <sup>2</sup> ). ..... | 1.311 m <sup>2</sup> |
| Ampliación Red Viaria (ya efectuada) .....                       | 122 m <sup>2</sup>   |
| Equipamiento vario: .....  | 407 m <sup>2</sup>   |
| Total cesiones .....   | 1.840 m <sup>2</sup> |

B.- Ficha parcela D-19 Torrequebrada

Superficie: 7.000 m<sup>2</sup>

Techo edificable: 5.212 m<sup>2</sup> (2.800 m<sup>2</sup>, correspondientes a esta parcela + 2.412 m<sup>2</sup> que se transfieren de la UE-67)

Viviendas 52 viviendas (28 Viv+ 24 Viv)

Altura: 3 Plantas (P.baja + 2)

Tipología: Pueblo Mediterráneo (P-1)

Cesiones:

|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Sistema Local, Zonas Verdes ..... | 13,5m <sup>2</sup> x 24viv.= 324 m <sup>2</sup>            |
| Sistema General, Zonas Verdes.... | 5m <sup>2</sup> x 3,5hab/viv x 24 viv = 420 m <sup>2</sup> |
| Equipamientos.....                | 6,9 m <sup>2</sup> x 24 viv = 165,6 m <sup>2</sup>         |
| Total cesiones .....              | 909,6 m <sup>2</sup> (*)                                   |

(\* Las zonas verdes deberán tener como mínimo las características fijadas en el artículo 4 del anexo del Reglamento de Planeamiento

**SEGUNDA.-** El Ayuntamiento de Benalmádena, mediante los correspondientes acuerdos se compromete a impulsar y tramitar las actuaciones necesarias para hacer efectivas las condiciones recogidas en la estipulación anterior.

**TERCERA.-** Como consecuencia del presente Convenio la mercantil interviniente se obliga a ceder al Ayuntamiento de Benalmádena las fincas descritas en el expositivo primero, que se destinarán a la creación de una zona verde pública y equipamiento que ampare el único molino que queda






EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE

*Benalmádena*


ÁREA DE ARQUITECTURA  
Y URBANISMO  
UNIDAD ADMINISTRATIVA



en el casco municipal. Sin perjuicio de la formalización en escritura pública de esta cesión, dicha mercantil pondrá a disposición del Ayuntamiento la posesión de las fincas cedidas, a requerimiento de la Corporación, una vez se haya aprobado inicialmente la innovación del PGOU a que se refiere la cláusula primera.




**CUARTA.-** Como ha quedado expuesto, el presente Convenio queda sometido a la condición de que se apruebe definitivamente por la Administración competente los parámetros urbanísticos referidos en la estipulación Primera anterior, todo ello sobre la base del acuerdo aquí pactado sobre la conveniencia, oportunidad y posibilidad de esta ordenación.



**QUINTA.-** Las obligaciones y derechos dimanantes del presente Convenio, podrán ser exigidas y asumidas además de por la mercantil compareciente, por cualquier otra sociedad de su grupo, así como por cualquier persona física o jurídica que venga a ser propietaria de los terrenos descritos en el presente convenio.

**SEXTA.-** El presente convenio urbanístico ha sido sometido al trámite de información pública mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia nº 236 de 10/12/04 y aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 21/02/05.



**SÉPTIMA.-** A requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a escritura pública el presente convenio urbanístico, sufragando cada parte, sus gastos correspondientes.





EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE

*Benalmádena*

AREA DE ARQUITECTURA  
Y URBANISMO  
UNIDAD ADMINISTRATIVA



**OCTAVA.-** Dada la naturaleza del presente Convenio y, conforme a lo dispuesto en los arts. del R.D.L. 1/ 1.992 de 26 de Julio y 7 de la Ley 13/1.995 de 18 de mayo, las controversias que surjan entre las partes como consecuencia del mismo, se resolverán en el seno de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, conforme a las reglas propias y concordantes de dicho orden jurisdiccional.

Y para que conste y en prueba de conformidad, se firma el presente convenio urbanístico por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, en la fecha y ciudad al principio indicados.

Por PICRULI, S.L.

Por el Excmo. Ayuntamiento  
de Benalmádena

Fdo. Florencio de la Rosa Muñoz

Fdo. Enrique Bolín Pérez-Argemí

Fdo. José Manuel Castro Rosa