

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE

Benalmádena

SECRETARIA GENERAL **DON ABILIO SAN MARTÍN ORTEGA, SECRETARIO ACCIDENTAL DEL AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA (MÁLAGA).**

CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 21 de febrero de 2.005, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:

5º.- Aprobación Convenio Urbanístico de Planeamiento y Gestión UE-67.

Se da cuenta del dictamen de la Comisión de Urbanismo de 17 de febrero de 2005, cuyo tenor literal es el siguiente:

“Por el Secretario se da cuenta de los antecedentes del expediente así como de los dos informes producidos por el Sr. Vicesecretario y un informe complementario del Arquitecto Municipal, de los que se entregan copias a todos los Grupos y del informe sobre el estado de tramitación, del siguiente tenor literal:

EXP. 001621/2004-URB CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION DE PARCELA D-19 DE TORREQUEBRADA Y UE-67

INFORME PROPUESTA DE DICTAMEN

1. Por resolución de la Alcaldía de fecha 1/12/04 se aprobó el siguiente informe-propuesta de la sección administrativa de Urbanismo:

“Por la entidad Promociones Mediterráneo 2004 S.L., se ha formulado proyecto de convenio urbanístico que se une como anexo, por el que se plantea una innovación del vigente PGOU, que afectará a la parcela D-19 del Polígono 23 Torrequebrada 1ª Fase.

Con este convenio se propone incoar una modificación del régimen urbanístico de la citada parcela, 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 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.

Formulado el correspondiente borrador de convenio urbanístico en el que se da satisfacción a las pretensiones municipales y de los particulares afectados arriba indicadas, procede y así se propone a V.S. continuar la tramitación del convenio propuesto en los términos que establecen los art. 30 y 95 de la citada Ley 7/2002, sometiendo el expediente al trámite de información pública, conforme al art. 39.2 y 95.2 regla 2ª del mismo texto legal por plazo de veinte días.”

2. Mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia nº 236 de 10 de diciembre pasado, y tablón de anuncios municipal se ha expuesto al público este expediente, conforme al trámite arriba indicado, no habiéndose producido alegaciones.
3. A tenor de lo establecido en los art. 30 y 95 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y como quiera que entre las determinaciones de este convenio urbanístico se incluyen aspectos que

Compartido con los antecedentes
El Excmo. Sr. Secretario
[Firma]

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA - AVDA. JOAQUÍN COSTERA, 30 - 29002 BENALMÁDENA (MÁLAGA) - TEL. 95 91 00 00 - FAX 95 91 00 01



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARIA GENERAL



En lo que se refiere a la nueva ordenación propuesta para la parcela D-19 de la Urbanización Torrequebrada, cabe decir que se plantea incrementar el techo edificable de esta parcela en 2.412 m²/c y su densidad en 24 viviendas, y por tanto en estas mismas cantidades se incrementan los aprovechamientos totales de la Urbanización Torrequebrada en la que se encuentra, el incremento propuesto en la citada parcela D-19, respecto a su situación actual, produce como resultado unos aprovechamientos totales acordes con los parámetros asignados por el Plan General a las zonas calificadas de Pueblo Mediterráneo, por ultimo al no estar todavía edificada la parcela D-19, no existe una población ya asentada en la misma.

- *Adopción de medidas compensatorias en la Modificación Propuesta para mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto a los nuevos aprovechamientos.*

Los estándares actuales según el planeamiento vigente de la urbanización Torrequebrada son de 13,5 m²/viv de zonas verdes de sistema local, y de 6,9 m²/viv en equipamientos locales, luego en cumplimiento de lo dispuesto en el antes mencionado artículo 36 de la LOUA, en la Modificación de Elementos que deberá tramitarse en desarrollo de este convenio, deberán plantearse en el ámbito de la parcela D-9, las siguientes cesiones: 13,5 m²/viv x 24 viv 324 m² de nuevas zonas verdes y 6,9 m²/viv x 24 viv., 165,6 m² de nuevos equipamientos, así como 5 m² x 3,5 Hab/viv x 24 viv = 420 m², en concepto de zonas verdes de Sistema General, debiendo tener las nuevas zonas verdes las características fijadas en el artículo 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Todos estos parámetros quedan recogidos en el texto del convenio.

Por tanto en las condiciones expuestas en el cuerpo de este informe, entiendo que desde el punto de vista, del planeamiento es viable el presente convenio.

Lo que se informa a los efectos oportunos.- Málaga a 04 de Febrero de 2005.- El Arquitecto Municipal.- Fdo. José Luis Cerezo Moreno.- Firmado ilegible"

7. Por otro lado, por parte del promotor se ha comparecido en el expediente interesando que la titularidad de este expediente lo sea a nombre de la entidad PICRULI, S.L., recientemente constituida, según acredita con escritura de constitución que aporta al expediente.
8. A la vista de lo anterior, procede elevar nueva propuesta de dictamen a la Comisión Informativa de Urbanismo, debiendo producirse nuevo informe del Sr. Vicesecretario a los efectos del art. 3.b del R.D. 1.174/87.
9. Por todo ello se propone al Ayuntamiento Pleno la adopción del siguiente acuerdo que deberá aprobar con el quórum de mayoría absoluta de sus miembros:

PRIMERO.- Aprobar convenio urbanístico por el que se plantea una innovación del vigente PGOU afectando a la parcela D-19 del Polígono 23 Torrequebrada 1ª fase y la Unidad de Ejecución UE-67, así como sus condiciones de gestión y que a continuación se transcribe:

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

En Benalmádena a ** de ***** de 2005

SECRETARIA GENERAL ANTESCRIBIDA
El Ayuntamiento

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA - AVDA. DE LAS CISTERNAS, 20 - 29001 BENALMADENA (MÁLAGA) - TEL. 952 00 00 00 - FAX 952 00 00 00



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARIA GENERAL



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 num. 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 m ²
Techo edificable:	407 m ² (exclusivamente la zona de Casco)
Altura:	P. Baja+1
Tipología:	Casco (407 m ²) / ZVP (1.322 m ²)

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 m ²
Techo edificable:	2.412 m ²
Altura:	P. Baja+1
Tipología:	Casco
Cesiones:	500 m ² . 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 de D. Lucas Calderón Jiménez. Según el informe del Arquitecto Municipal, de fecha 1/10/2004, que se une, la disminución supone una pérdida de aprovechamiento de 2.405 m²c y 11 viviendas, con una valoración económica de 1.203.000 €.

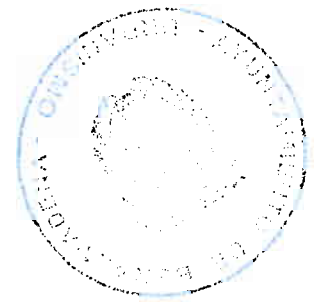
IV.- Por otro lado, la mercantil PICRULI, S.L., es propietaria, así mismo, por compra realizada en contrato privado a Doña Sonia Diez Abad y Doña Rosario Abad, del terreno situado en la Parcela D-19 (Enclave de Torrequebrada). La finca registral de origen, que incluye la parcela E-1 colindante es la núm. 30.619 inscrita en el Registro n° 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 ²
Techo edificable:	2.800 m ²
Viviendas:	28 viviendas

COPIA DE LOS APUNTES
 DEL FRANCISCO J. TORRES AGEA

COPIA DE LOS APUNTES DE LA SECRETARIA GENERAL DEL AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA, N.º 1.994/01



Techo edificable:	5.212 m2 (2.800 m2, correspondientes a esta parcela + 2.412 m2 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	13,5m2x 24viv.= 324 m2
Sistema General, Zonas Verdes.....	5m2x 3,5hab/viv x 24 viv = 420 m2
Equipamientos.....	6,9 m2x 24 viv = 165,6 m2
Total cesiones	909,6 m2 (*)

(*) 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 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 en cualquier momento y a requerimiento de la Corporación.

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.

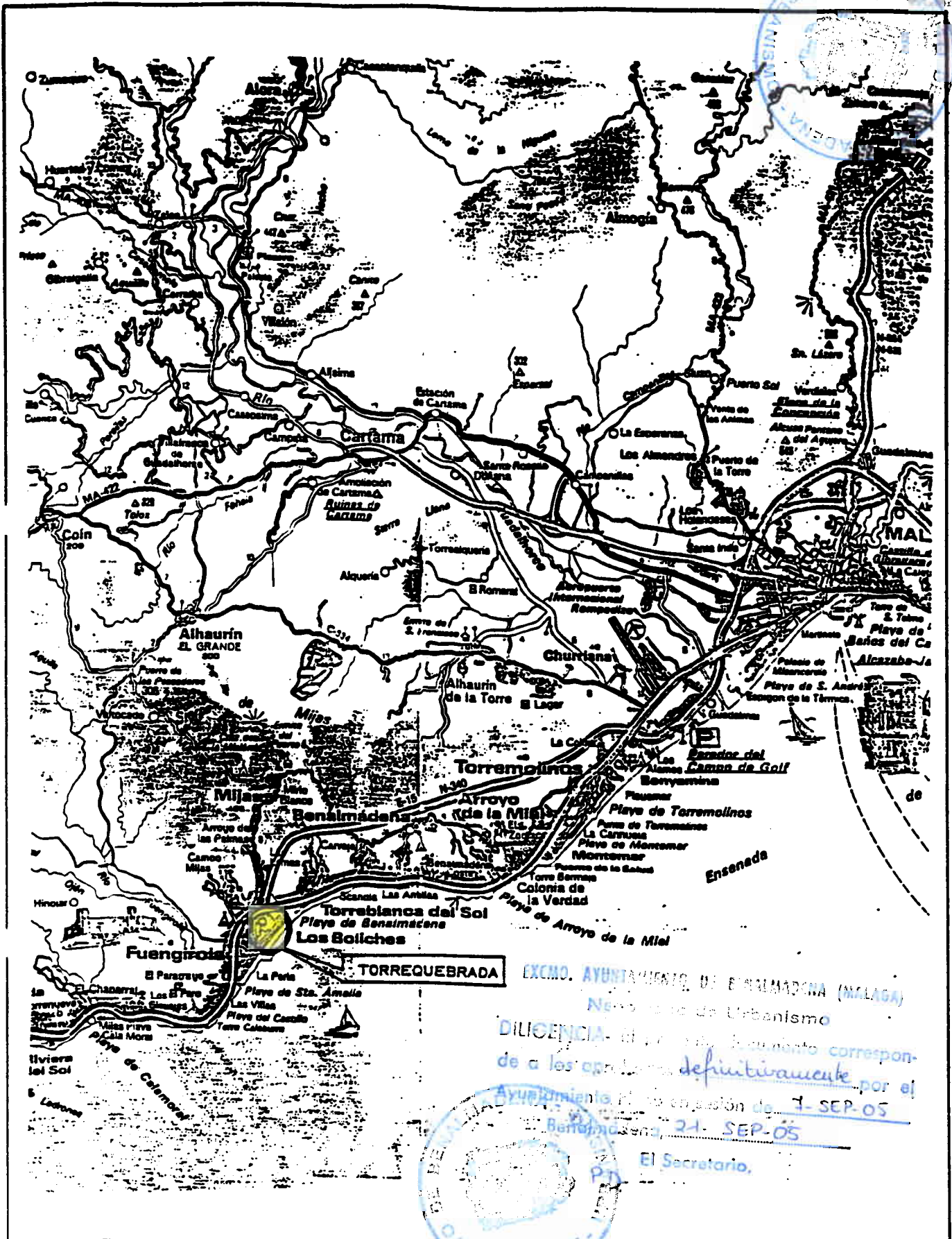
QUINTA.- Las obligaciones y derechos dimanantes del presente Convenio, podrán ser exigidas y asumidas además de por las mercantiles comparecientes, por cualquier otra sociedad de su grupo, así como por cualquier persona física o jurídica que venga a ser propietaria de los terrenos descritos en el presente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

SEXTA.- El presente convenio urbanístico será elevado al Excmo. Ayuntamiento Pleno para su aprobación, si procede. El Convenio alcanzará plena validez y eficacia una vez aprobado por este órgano.

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

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.

Conforme con los intereses del Ayuntamiento



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)
 Departamento de Urbanismo
 DILIGENCIA de inscripción de documento correspondiente a los operarios definitivamente por el Ayuntamiento en la ocasión de 7-SEP-05
 Benalmádena, 21-SEP-05
 P.D. El Secretario,



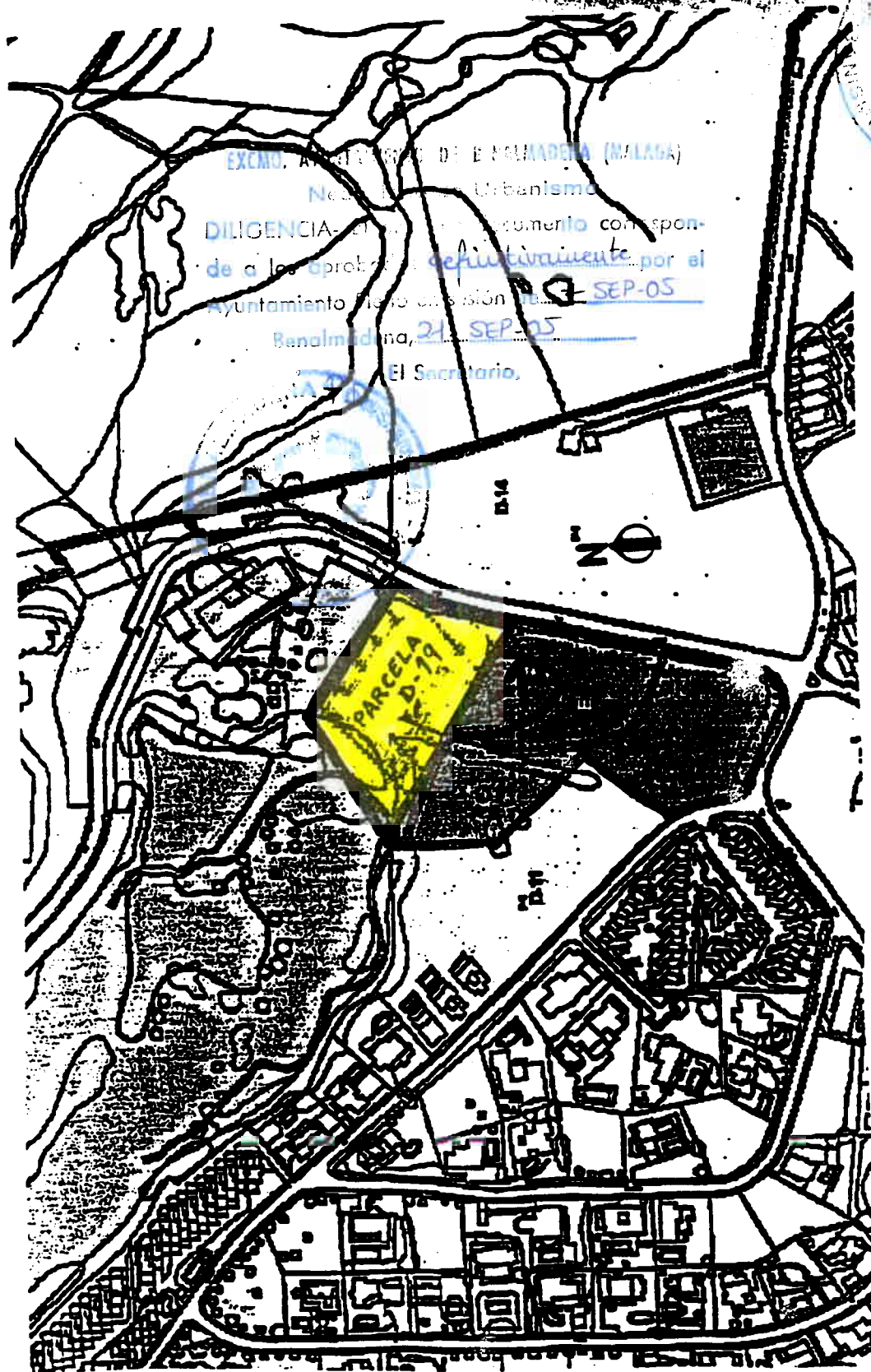
TITULO PLANO		SITUACION	
TITULO PROYECTO		MODIFICACION ELEMENTOS EN PAECELA D-19 EN URBANIZACION TORREQUEBRADA. BENALMADENA. MALAGA.	
N. PLANO	SUSTITUYE AL N.	ESCALA	FECHA
1		1/200000	DICIEMBRE-2004
ARQUITECTO	LA PROPIEDAD		
JOSE MARIA PADRO SCALA	PROMOCIONES MEDITERRANEO 2004		

ARQUITECTURA, URBANISMO
 DECORACION E INGENIERIA

T.LIESIN S.L.

Paseo de los Fueros, 16-18 Cda.
 Telfno. y Fax: (94) 438 62 55
 48901 Baracaldo (Vizcaya)
 E.mail: tliesin@tliesin.com

Mirador de Carvajal, Edif 1-10C
 Telfno.: 629 162 407
 29631 Benalmádena (Málaga)
 E.mail: jmadro@tliesin.com
 web: www.tliesin.com



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MÁLAGA)
 Nº de Urbanismo
 DILIGENCIA de [illegible] documento correspondiente a los aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de Benalmádena, 24 SEP-05
 Benalmádena, 24 SEP-05
 El Secretario,

TÍTULO PLANO		EMPLAZMIENTO		ARQUITECTURA, URBANISMO DECORACION E INGENIERIA	
TÍTULO PROYECTO		MODIFICACION ELEMENTOS EN PAECELA D-19 EN URBANIZACION TORREQUEBRADA. BENALMADENA. MALAGA.		T. LIESIN S.L.	
N. PLANO	2	SUSTITUYE AL Nº.	ESCALA S/E	FECHA	DICIEMBRE-2004
ARQUITECTO		LA PROPIEDAD		Paseo de los Fueros, 16-1º Dcha. Teléfono y Fax: (94) 438 62 55 48901 Baracaldo (Vizcaya) E.mail: tliesin@tliesin.com	
JOSE MARIA PADRO SCALA		PROMOCIONES MEDITERRANEO 2004		Mirador de Carvajal, Edif 1-1ºc Teléfono: 629 162 407 29631 Benalmádena (Málaga) E.mail: jmpadro@tliesin.com Web: www.tliesin.com	