

ANEXOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



**CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA Y LA ENTIDAD
MERCANTIL HOTELES SOL DEL SUR, S.A.**

En Benalmádena, a 9 de Julio de 2002.

REUNIDOS

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



De otra, D. Celestino Pazos Pezzi, mayor de edad, con D.N.I. nº 40.269.019-K, en nombre y representación como Consejero Delegado, y como Presidente de la entidad Hoteles Sol del Sur, S.A. según resulta de la escritura pública de nombramiento de cargos, firmada ante el Notario de Girona D. Juan Ramón Palomero Gil, bajo el nº 4.280/2.001 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Girona el día 3 de septiembre de 2.001.

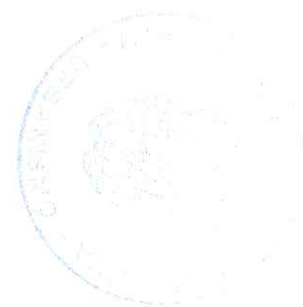
Los comparecientes se reconocen la capacidad legal necesaria para obligarse en Derecho y la especial que, para la celebración del presente Convenio, se requiere y, con la cualidad con la que actúan

EXPONEN

PRIMERO.- La entidad Hoteles Sol del Sur S.A. es dueña, en virtud de la escritura de segregación, y compraventa otorgada en Benalmádena el 5 de diciembre de 1.978 ante el Notario Sr. Francisco José Torres Agea con el numero 843 de este protocolo, y de escritura de compraventa, otorgada ante el notario de Málaga, D. José Palacios Ruiz De Almodóvar, de fecha 13 de junio de 1.969, de las siguientes fincas respectivamente:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



- Urbana, Finca Registral, nº 7.962, con una superficie de 2.200 m²
- Urbana, Finca Registral, nº 4.371, con una superficie de 4.000 m², y una superficie construida de 8.566 m² y 21 decímetros cuadrados.

No obstante, la superficie medida y declarada por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, de la Gerencia Territorial Málaga y Provincia, y según el propio Ayuntamiento de Benalmádena, las características urbanísticas actuales de estas parcelas son en su conjunto:

- Superficie: 6.316 m²
- Uso: B-4
- Superficie construida actual: 9.045 M²
- Techo edificado actual: 7.642 m²
- Edificabilidad máxima actual: 1,5 x 6.316 = 9.474 m²
- Altura: Planta baja + siete.

Ambas parcelas son colindantes entre sí. .



SEGUNDO.- El Ayuntamiento, por su parte, se encuentra interesado en que una zona que se encuentra en el subsuelo de las pistas de tenis y minigolf, ubicadas en la finca 7.962, se habilite y construya, con las debidas garantías, como zona de aparcamientos, para dar así solución a la problemática que la escasez de los mismos está ocasionando para la circulación del tráfico en la zona. Para ello ha aprobado un proyecto para la ejecución de aparcamientos, suscrito por el Ingeniero D. Jaime Dionis Hernández, de fecha enero de 2.002, modificado por otro en junio del 2.002, con objeto de limitar la superficie de construcción de los aparcamientos contenidos en el Proyecto, a la estricta superficie y subsuelo de la pista de tenis y minigolf mencionada, con respeto integro del carril de acceso al hotel allí existente, tanto en su superficie y en toda su longitud, como en su subsuelo, y sin que dicho carril de acceso, y su subsuelo, pueda ser modificado, reducido o alterado, respecto a su estado actual. Para dicha construcción y ejecución del mencionado Proyecto, necesita, el



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



Ayuntamiento, la ocupación de parte del subsuelo de la parcela correspondiente a la finca 7.962, en concreto el subsuelo donde se ubica la actual pista de tenis, con una superficie aproximada construida de 1.575,52 m².

TERCERO.- Consideran ambas partes que las condiciones urbanísticas vigentes no permiten satisfacer de forma adecuada las pretensiones que mutuamente han considerado de interés, por lo que acuerdan, conforme a la legislación urbanística, suscribir el presente CONVENIO sobre la base de las siguientes:

ESTIPULACIONES

I- Constituye el objeto del presente acto la permuta, mediante la cual, a través de concertación o convenio sometido a condición, se pacta la entrega, por parte del Ayuntamiento de Benalmádena a Hoteles Sol del Sur, S.A., -Hotel Balmoral- de veinte plazas de aparcamientos de los que proyecta ejecutar, ubicados en la planta baja, en tanto la legislación vigente exige dicho número de plazas a la entidad mercantil Hotel Balmoral, así como la fijación mediante Modificación de Elementos y/o revisión del PGOU de Benalmádena de los elementos necesarios para que los parámetros de las fincas referidas en el expositivo primero anterior sean, en contraprestación de las obligaciones que más adelante se dirán, las siguientes:

Superficie: 6.316 M²S.

Usos: Hotelero: 6.316 m².

Índice de edificabilidad: 1,88 M²T/M²S.

Edificabilidad máxima: $1,88 \times 6.316 = 11.842,00$ M²T.

Edificabilidad usada: 7.642,00 M²T.

Edificabilidad no agotada actualmente: 1.832 M²T.

Ampliación posible: 2.368 M²T.

Altura Máxima: Planta baja + cinco.

Todo ello contenido en la propuesta de ampliación del Hotel Balmoral, realizada por Domingo Corpas, Arquitectura S.L., que plantea derribar la zona actual de comedor y cocinas para realizar en su misma situación un sótano para aparcamientos del Hotel,





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



sobre el que se construirá la nueva zona de comedor y cocina, y sobre ésta, se realizarán nuevas plantas para habitaciones, es decir PB + 5. Esta propuesta se asume por el Ayuntamiento de Benalmádena, adjuntándose al presente convenio la propuesta mencionada con sus correspondientes planos, formando parte integrante del mismo.

Todo ello se articulará mediante la modificación de elementos que sea necesaria para dar cabida a los anteriores parámetros, incorporándose dicha ordenación en el Plan General, a través de los trámites oportunos, para todo ello, el Ayuntamiento se compromete a recalificar la franja de terreno existente al noreste de la parcela perteneciente al Hotel Balmoral, como red viaria pública, para adecuarla a su uso real actual.

Las veinte plazas de aparcamientos, serán entregadas, por el Ayuntamiento al Hotel, en el momento en que estén concluidas las obras de los mismos y, en todo caso, en un plazo no superior a dos años, desde el inicio de su ejecución.



II- El Ayuntamiento de Benalmádena, con objeto de hacer efectivo el compromiso anterior, realizará mediante los acuerdos oportunos, tanto la tramitación de un expediente de modificación de elementos del Plan como cualquier otra actuación que resulte necesaria para hacer efectivas las condiciones recogidas en la estipulación anterior, incluidas las precisas para que las parcelas afectadas alcancen la superficie y edificabilidad señalada, como el otorgamiento mediante escritura pública de la permuta de los aparcamientos referidos.

Asimismo, el Ayuntamiento repondrá la actual pista de tenis y campo de minigolf, a favor del Hotel Balmoral, ejecutándola a su costa, en la parte alta del edificio de aparcamientos que se pretende ejecutar, así como los accesos necesarios, para permitir la entrada a la misma desde el hotel. Dicha obra de reposición se realizará conjuntamente y al tiempo de las propias obras de aparcamientos proyectadas, entregándose la obra terminada al tiempo que los aparcamientos permutados.

III.- Como consecuencia del presente Convenio, la entidad mercantil interviniente Hoteles Sol del Sur, S.A., se obliga a:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



a) Ceder parte del subsuelo de la parcela al Ayuntamiento, en concreto 1.575,52 m², situados bajo la pista de tenis y campo de minigolf, para la construcción de los aparcamientos municipales proyectados conforme al proyecto modificado en junio del 2.002 que se adjunta, con los límites ya establecidos en el expositivo segundo del presente convenio, respecto al carril de acceso referido.

IV.- El presente convenio queda sometido a la condición expresa de que se apruebe definitivamente la modificación y/o revisión del P.G.O.U. incluyendo las condiciones urbanísticas que en el presente se estipulan. Para ello, el Ayuntamiento tendrá el plazo de catorce meses para la obtención de dicha aprobación definitiva.

Por ello, las presentes estipulaciones sólo tienen el efecto de vincular a las partes intervinientes para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos tendentes a la tramitación de un expediente de modificación puntual de elementos del Plan y/o la incorporación del presente convenio al actual P.G.O.U. de Benalmádena sobre la base del acuerdo de la conveniencia, oportunidad y posibilidad de una nueva solución de ordenación.

En ningún caso vincularán o condicionaran el ejercicio de la Administración actuante en su potestad de planeamiento, con independencia de las indemnizaciones procedentes como consecuencia de su resolución, que serán establecidas conforme al valor de mercado de los metros de superficie cedidos, calculado en el momento del incumplimiento, así como a la indemnización de daños y perjuicios que legalmente proceda.

V.- 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.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



VI.- Durante la ejecución de las obras de la construcción de los aparcamientos, el Ayuntamiento de Benalmádena se obliga a mantener la actual facilidad de acceso de los vehículos y clientes al hotel, así como del tránsito de autobuses de turistas y camiones de reparto.

VII.- El presente convenio será elevado al Pleno del Ayuntamiento y/o Organo competente para su aprobación, momento en el cual, será definitivo y tendrá plena vigencia entre las partes. En ese mismo acto, el Ayuntamiento de Benalmádena dejará sin efecto el Acuerdo de la Comisión de Gobierno de fecha 24 de Abril de 2.002, archivando el expediente expropiatorio iniciado en virtud del mismo.

VIII.- A requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a Escritura Publica el presente Convenio, sufragando el Ayuntamiento todos los gastos, tasas e impuestos correspondientes.


D. Enrique Bolín Pérez
Alcalde de Benalmádena




D. Celestino Pasos Pezzi
Consejero Delegado
Hoteles Sol del Sur, S.A.