



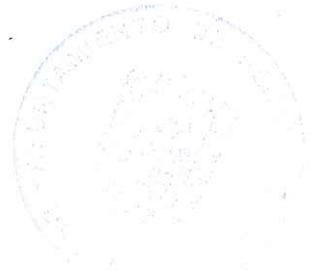
ANEXOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO



CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYTO. DE BENALMADENA Y LA ENTIDAD TOYAGA, S.A.

En Benalmádena, a veintiuno de enero de 2003

REUNIDOS

1.- De una parte. D. Enrique Bolín Pérez-Argemí, Alcalde del Excmo Ayuntamiento de Benalmádena.

2.- Y de otra. D. Antonio Gata Morales, mayor de edad, vecino de Cerceda-El Bolao (Madrid), en Urb Las Viñas, num. 3, con DNI 2.522.427-V.

INTERVIENEN

El Sr. Bolín Pérez-Argemí, como Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, al que representa conforme a lo establecido en la Ley de Bases de Régimen Local, en virtud de la facultad concedida por el Ayuntamiento Pleno en sesión de 19/12/02 al punto 6º, que aprobó el borrador de Convenio, según certificación que se une.

El Sr. Gata Morales en nombre y representación de la entidad **TOYAGA, S.A.**, domiciliada en Cerceda (Madrid), C/ Teresa Fraile nº 26, con C.I.F. nº A-83425694.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad jurídica necesaria para otorgar el presente **CONVENIO URBANISTICO**, y en su virtud

EXPONEN

Considerando que los Planes Generales Municipales de Ordenación se conciben ahora como Planes Abiertos, que "permiten la diferenciación de las propuestas del propio planeamiento con tratamiento diverso para las mismas" (Exposición de Motivos de la ley 19/1975 de 2 de Mayo de Reforma de la Ley del Suelo, cuyo texto refundido de 9 de Abril de 1.976 ha sido a su vez refundido por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, aplicable en Andalucía en virtud de la Ley 1/1997).

Considerando que, a tenor el Art. 4 del citado Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO



Considerando que, según el Art. 3 del repetido Real Decreto Legislativo 1/1992, la competencia urbanística de esta Administración, concerniente al planeamiento y su ejecución comprende cuantas facultades fueren congruentes con las enumeradas en la Ley, sin que sean limitadas por su enunciado, incluso la suscripción de convenios.

Considerando que es voluntad de ambas partes convenir por mutuo acuerdo y con arreglo a las leyes, las condiciones urbanísticas y demás especificaciones del suelo objeto del presente instrumento, con el principal fin de facilitar la gestión y desarrollo del interés público urbanístico.

Ambas partes convienen suscribir el presente Convenio Urbanístico al amparo de lo que resulta en el Art. 303 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, en base a los siguientes antecedentes y estipulaciones.

ANTECEDENTES

I.- La mercantil TOYAGA, S.A. ostenta derecho de propiedad sobre el inmueble que seguidamente se describe:

PARCELA, sita en Benalmádena, al sitio conocido como Paraje Huerta del Quinto, en el Partido de Cantarranas. Tiene una superficie de sesenta áreas con treinta y siete centiáreas. Linda, al Norte con Molino de Luz Eléctrica; Sur, con tierras de Antonio Coronado Moncayo; al Este con tierras de Ambrosio Contreras y al Oeste con Tierras de Antonio Coronado Moncayo.

TITULO: Pertenece, según nota del registro de la propiedad a D. Francisco Coronado Bañasco. El citado titular falleció habiendo otorgado testamento en estado de viudo, de cuyo matrimonio nacieron dos hijos, hoy también fallecidos, siendo los únicos y legítimos herederos, los nietos del titular, que son los seis que, previo a este acto, han suscrito Contrato Privado de Compraventa con la mercantil compareciente, TOYAGA, S.A., encontrándose la partición y adjudicación hereditaria y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa pendiente de otorgamiento.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: La parcela, previo a este Convenio, se encuentra en la zona o sector UE-71 del Planeamiento; clasificada como Urbana con Uso Residencial por el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, para la construcción de unifamiliares aisladas, con una edificabilidad de 0.27 m²t /m²s.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO



La descripción del inmueble, tal como ha sido transcrita, y la realidad de compraventa privada producida a favor de a mercantil compareciente consta en los siguientes documentos, que se acompañan:

- 1.- **ANEXO I.-** Nota Simple expedida por el Registro de la propiedad nº 1 de Benalmádena.
- 2.- **ANEXO II.-** Copia del Contrato privado de compraventa suscrito entre los herederos del titular registral y la entidad TOYAGA, S.A.

II.- La referida Finca, a efectos urbanísticos, y según consta en el actual Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, está clasificada como parcela URBANA sita en la zona o sector UE-71, al cual por tanto le es de aplicación la Normativa dictada al efecto, siendo los usos urbanísticos permitidos actualmente los de residencial mediante viviendas tipo unifamiliares aisladas

III.- De la referida finca a los efectos de este convenio y de su ulterior desarrollo y cumplimiento se segregan y dividen las siguientes porciones –sin perjuicio de la formalización e la escritura pública de segregación, si es que procede tal acto:

FINCAS A y B.- DESCRIPCIÓN: Parcelas urbanas, sitas en la UE-71 al sitio conocido como Paraje Huerta del Quinto, con una superficie de dos mil cuatrocientas treinta metros cuadrados aproximadamente, cuyos linderos y naturaleza quedan identificados por ahora y a salvo pequeñas modificaciones, en el Plano que se acompaña al presente como **ANEXO III** (Leyenda “FINCA A”), que se destinará a VIAL PUBLICO Y ZONA DE INFLUENCIA y cuyos linderos quedarán perfectamente delimitados en el momento de la segregación y/o ejecución en instrumento público.

FINCA C.- DESCRIPCIÓN: Parcela urbana, sita en la UE-71 al sitio conocido como Paraje Huerta del Quinto, con una superficie de mil veinte metros con cuarenta y siete centímetros cuadrados aproximadamente, cuyos linderos y naturaleza quedan identificados, igualmente en el Plano acompañado como **ANEXO III** (Leyenda “FINCA C”), que se destinará a Zona Verde pública, y cuyos linderos, del mismo modo, quedarán perfectamente delimitados en el momento de la segregación en instrumento público.

FINCA D.- DESCRIPCIÓN: Parcela urbana, sita en la UE-71 al sitio conocido como Paraje Huerta del Quinto, con una



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO



superficie de dos mil quinientos ochenta y seis metros con treinta y nueve centímetros cuadrados, cuyos linderos y naturaleza quedan **TERCERA.-** identificados, igualmente en el Plano acompañado como **ANEXO III** (Leyenda "FINCA D"), que se destinará a dar los usos urbanísticos que establecerá el presente Convenio, y cuyos linderos, del mismo modo, quedarán perfectamente delimitados en el momento de la segregación en instrumento público.

IV.- Las cesiones realizadas por la propiedad de la parcela al Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, precisas para que ésta acometa, por sí o por medio de terceros, la ejecución del Vial Público y zona de seguridad, antes descritas, así como la cesión de la porción de parcela que será destinada a Zona Verde Pública también descrita, no deben ir en detrimento de dicha propiedad que, con motivo de dichas cesiones -que redundarán en beneficio e interés público- ve mermada su actual titularidad dominical, bien desde el punto de vista urbanístico con la que estaba dotada dicha parcela en su conjunto, como desde el punto de vista económico o valor de dicha finca, por lo que, en aras al justo equilibrio de las prestaciones que una y otra parte deben hacerse, se estima la necesidad de realizar una nueva calificación urbanística que permita al Ayuntamiento el desarrollo de un equipamiento con destino a VIAL PUBLICO, así como una zona de seguridad para dicho vial, así como de una Zona Verde Pública, y por último la cesión por parte del Ayuntamiento a favor de la Propiedad de la edificabilidad y densidades urbanísticas existentes sobre la porción de parcela que se destinará a Zona Verde Pública a favor de la Parcela resto resultante y la elaboración de una nueva ordenación de usos y de intensidades de uso en la porción de Parcela restante, cuya titularidad seguirá ostentando la propiedad, más conforme con su ubicación y el interés público urbanístico, debiendo preverse, asimismo, los mecanismo de gestión y ejecución del planeamiento más eficaces.

V.- Como consecuencia del interés público urbanístico referido por medio del presente convenio, se hace constar que la Administración considera que dicho interés público exige una nueva ordenación de la parcela descrita como FINCA D, o Parcela resto tras las cesiones antes descritas, a cuya parcela o solar le serán de aplicación, tras el cumplimiento de este Convenio, las condiciones de edificabilidad siguientes:

Superficie de la actuación: 6.037 m²

Numero de viviendas: 30

Techo edificable total: 3.000 m² (0,50 m²/m² sobre 6.037 m².suelo)

Ocupación: no se fija

Altura máxima: 2 plantas (7 m)



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO



Tipología: P 1 (Pueblo Mediterráneo)

Cesiones:

- Viario..... 2.430 m2
- Zona Verde Publica.... 1.020 m2
- Total cesiones:..... 3.450 m2

Sistema de actuación: Compensación

VI.- El presente Convenio se articula como instrumento para la ordenación y gestión urbanística de las fincas antes descritas en la forma que del mismo resulta

Con base a estos antecedentes las partes suscriben el presente Convenio Urbanístico conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Benalmádena y la Propiedad convienen, con carácter general, asumir los compromisos adquiridos por ambos en orden a las cesiones y los cambios de aprovechamiento de densidad y uso que constan descritos, cada uno de ellos, en los antecedentes anteriores y en las estipulaciones siguientes.

Dichos compromisos, según los antecedentes manifestados, son los siguientes:

- a) Cesión por parte de la Propiedad al Ayuntamiento de una porción de terreno con una superficie aproximada de tres mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados con sesenta y un centímetros cuadrados, para que aquella acometa, por sí o a través de terceros un vial público, zona de seguridad y zona verde pública.
- b) Cesión por parte del Ayuntamiento a la Propiedad de la edificabilidad y densidad urbanística existente sobre la porción de parcela que se destinará a Zona Verde pública (1.020,47m2 aproximadamente) a favor de la Finca resto resultante tras las anteriores cesiones, y cambio de los usos urbanísticos y densidad previstas sobre dicha finca resto a Pueblo Mediterráneo.

El Ayuntamiento de Benalmádena se obliga a iniciar, impulsar, desarrollar y concluir los trámites que sean necesarios para el pleno cumplimiento de la ordenación y gestión asumida en este convenio, tramitando la oportuna modificación de elementos de los instrumentos del planeamiento, o incorporando la presente ordenación con ocasión de la Revisión que de dichos instrumentos se realice.

SEGUNDA.- Una vez aprobada definitivamente la nueva ordenación, se entenderá, a todos los efectos, que el Ayuntamiento de Benalmádena reconoce a la



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

ÁREA DE ARQUITECTURA
Y URBANISMO

Propiedad el derecho a compensarse urbanísticamente con la cesión de edificabilidad y cambio de usos antes descritos (Aptdo b. Estp. 1ª).

Del mismo modo, una vez aprobada definitivamente la nueva ordenación en los términos expuestos, el Ayuntamiento de Benalmádena adquirirá los derechos sobre los terrenos antes descritos, esto es, los que se segregan de la Finca resto, obligándose la Propiedad al otorgamiento de la escritura pública de cesión y de la segregación (en su caso), una vez se haya publicado la aprobación definitiva.

TERCERA.- El presente Convenio habrá de ser ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Benalmádena, en el plazo máximo de treinta días.

CUARTA.- A partir de la aprobación de este convenio por el Pleno, el Ayuntamiento podrá disponer de los terrenos anteriormente descritos para la ejecución del vial previsto.

Y en prueba de conformidad, y para cumplirlo de completa buena fe, se suscribe el presente documento por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.





EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARIA GENERAL



**DON FRANCISCO PEREGRÍN PARDO, SECRETARIO GENERAL DEL
AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA).**

**CERTIFICO: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 19
de diciembre de 2.002, adoptó, entre otros el siguiente acuerdo:**

**"6º.- Convenio Urbanístico UA-71 para cesión terrenos vial conexión con carretera
municipal.-"**

Dada cuenta por el Secretario del dictamen que se transcribe de la Comisión Informativa de Urbanismo de 16.12.02:

**" CONVENIO URBANISTICO UA-71 PARA CESION TERRENOS VIAL CONEXIÓN CON
CARRETERA MUNICIPAL.**

Por el Secretario de la Comisión se da cuenta del siguiente informe de la Unidad Administrativa de Planeamiento del siguiente tenor:

**ASUNTO: CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO Y PROPIETARIOS DE
TERRENOS CONOCIDOS COMO "EL QUINTO" UA-71**

La figura del Convenio Urbanístico no se encuentra regulada en la normativa urbanística andaluza, al contrario que sucede en otras comunidades (Madrid, Castilla-La Mancha, Navarra, etc.). No obstante, tanto la doctrina como la jurisprudencia han venido reconociendo la validez y licitud de estos instrumentos, siempre que se den determinados requisitos (indisponibilidad de las potestades administrativas de ordenación, intangibilidad de las facultades legales de la Administración, prohibición de reservas de dispensación, interdicción de la desviación de poder, sujeción a la necesidad de aprobación por el órgano competente de la figura de planeamiento correspondiente, etc.).

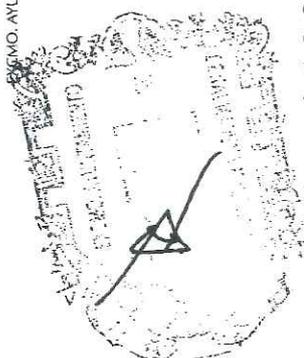
De los distintos tipos de Convenios urbanísticos, el presente podría calificarse como de planeamiento, que la doctrina (Martín Hernández) define como aquellos "que contienen las bases a las que ha de ajustarse el planeamiento futuro o sus modificaciones y que, además podrán regular la gestión". También la jurisprudencia reconoce esta figura; así la S.T.S. De 15/03/97 señala que los Convenios de planeamiento "constituyen una manifestación de una actuación convencional frecuente en las Administraciones Públicas, que tienen por objeto la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor.

Si bien tiene la particularidad de resolver una modificación de elementos del Plan General relativa a la UA-71, consistente en modificación del trazado viario de acceso a la misma desde la carretera municipal del pueblo a la costa, por lo que al mismo tiempo participa de la condición de convenio expropiatorio, a lo que daría lugar la obtención del suelo necesario para la ejecución de dicha modificación de elementos, e incluso la indemnización por alteración del planeamiento, a los que se refieren los arts. 34, 37, 41 y concordantes de la Ley 6/98 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

El convenio objeto de este informe se considera ajustado a derecho desde el punto de vista formal en cuanto no se condicionan potestades públicas de planeamiento, se establecen oportunas garantías y queda sometido a la aprobación de los oportunos instrumentos de ordenación por los órganos competentes.

El contenido material de la ordenación de este convenio ha sido informado por el Aparejador Municipal, que lo considera adecuado con el entorno y que el aumento de edificabilidad que supone está

Conforme con los antecedentes
El Funcionario
[Firma]



equilibrado con las cesiones que se articulan en cuanto a red viaria y zona verde pública, sin perjuicio de su justificación en el documento técnico urbanístico que se elabore en desarrollo del mismo.

Los aspectos discrecionales de este Convenio (es decir su oportunidad y conveniencia para los intereses de la Corporación) quedan acreditados en los párrafos anteriores.

Por todo ello se propone a la Comisión de Urbanismo para su elevación al Ayuntamiento Pleno para su aprobación con el quórum de mayoría simple el siguiente dictamen:

PRIMERO.- Aprobar el Convenio Urbanístico a suscribir con propietarios de finca conocida como "El Quinto", en UA-71 El Villordo, facultando al Alcalde para su firma y para la realización de cuantos actos sean precisos para su desarrollo.

SEGUNDO.- Dar traslado del presente acuerdo a la Sección técnica de planeamiento, para que incorpore en la Modificación de Elementos de la UA-71 en trámite la zona verde cuya cesión se articula, dando con ello satisfacción y cumplimiento al reparo formulado por la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de Andalucía en sesión de 21/11/02.- Benalmádena, 13 de diciembre de 2002.- EL JEFE DE LA SECCION ADMINISTRATIVA.- Firma ilegible.-

ANEXO.- BORRADOR DE CONVENIO
BORRADOR DE CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL AYTO. DE BENALMADENA Y LA ENTIDAD TOYAGA, S.A.

En Benalmádena, a de Diciembre de 2002.
REUNIDOS

1.- De una parte. D. Enrique Bolín Pérez-Argemí, Alcalde del Excmo Ayuntamiento de Benalmádena.

2.- Y de otra. D. Raúl Antequera Varela, mayor de edad, vecino de Cerceda (Madrid), en Urb Las Padreras, 148-149, con N.I.F 1.067.438-P.

INTERVIENEN

El Sr. Bolín Pérez-Argemí, como Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, al que representa conforme a los establecido en la Ley de Bases de Régimen Local.

El Sr. Antequera Varela en nombre y representación de la entidad TOYAGA, S.A., domiciliada en Cerceda (Madrid), C/ Teresa Fraile nº 26, con C.I.F. nº A-83425694.

Ambas partes se reconocen recíprocamente la capacidad jurídica necesaria para otorgar el presente CONVENIO URBANISTICO, y en su virtud

EXPONEN

Considerando que los Planes Generales Municipales de Ordenación se conciben ahora como Planes Abiertos, que "permiten la diferenciación de las propuestas del propio planeamiento con tratamiento diverso para las mismas" (Exposición de Motivos de la ley 19/1975 de 2 de Mayo de Reforma de la Ley del Suelo, cuyo texto refundido de 9 de Abril de 1.976 ha sido a su vez refundido por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, aplicable en Andalucía en virtud de la Ley 1/1997).

Considerando que, a tenor el Art. 4 del citado Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, en la formulación, tramitación y gestión del planeamiento urbanístico, los órganos competentes deberán asegurar la mayor participación de los interesados.

Considerando que, según el Art. 3 del repetido Real Decreto Legislativo 1/1992, la competencia urbanística de esta Administración, concerniente al planeamiento y su ejecución comprende cuantas facultades fueren congruentes con las enumeradas en la Ley, sin que sean limitadas por su enunciado, incluso la suscripción de convenios.



Conforme con los antecedentes

El Funcionario



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE

Benalmádena

SECRETARIA GENERAL



Considerando que es voluntad de ambas partes convenir por mutuo acuerdo y con arreglo a las leyes, las condiciones urbanísticas y demás especificaciones del suelo objeto del presente instrumento, con el principal fin de facilitar la gestión y desarrollo del interés público urbanístico.

Ambas partes convienen suscribir el presente Convenio Urbanístico al amparo de lo que resulta en el Art. 303 del Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, en base a los siguientes antecedentes y estipulaciones.

ANTECEDENTES

I.- La mercantil TOYAGA, S.A. ostenta derecho de propiedad sobre el inmueble que seguidamente se describe:

PARCELA, sita en Benalmádena, al sitio conocido como Paraje Huerta del Quinto, en el Partido de Cantarranas. Tiene una superficie de sesenta áreas con treinta y siete centiáreas. Linda, al Norte con Molino de Luz Eléctrica; Sur, con tierras de Antonio Coronado Moncayo; al Este con tierras de Ambrosio Contreras y al Oeste con Tierras de Antonio Coronado Moncayo.

TITULO: Pertenece, según nota del registro de la propiedad a D. Francisco Coronado Bañasco. El citado titular falleció habiendo otorgado testamento en estado de viudo, de cuyo matrimonio nacieron dos hijos, hoy también fallecidos, siendo los únicos y legítimos herederos, los nietos del titular, que son los seis que, previo a este acto, han suscrito Contrato Privado de Compraventa con la mercantil compareciente, TOYAGA, S.A., encontrándose la partición y adjudicación hereditaria y el otorgamiento de la escritura pública de compraventa pendiente de otorgamiento.

SITUACIÓN URBANÍSTICA: La parcela, previo a este Convenio, se encuentra en la zona o sector UE-71 del Planeamiento; clasificada como Urbana con Uso Residencial por el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, para la construcción de unifamiliares aisladas, con una edificabilidad de 0.27 m²t /m²s.

La descripción del inmueble, tal como ha sido transcrita, y la realidad de compraventa privada producida a favor de a mercantil compareciente consta en los siguientes documentos, que se acompañan:

- 1.- ANEXO I.- Nota Simple expedida por el Registro de la propiedad nº 1 de Benalmádena.
- 2.- ANEXO II.- Copia del Contrato privado de compraventa suscrito entre los herederos del titular registral y la entidad TOYAGA. S.A.

II.- La referida Finca, a efectos urbanísticos, y según consta en el actual Plan General de Ordenación Urbana de Benalmádena, está clasificada como parcela URBANA sita en la zona o sector UE-71, al cual por tanto le es de aplicación la Normativa dictada al efecto, siendo los usos urbanísticos permitidos actualmente los de residencial mediante viviendas tipo unifamiliares aisladas

III.- De la referida finca a los efectos de este convenio y de su ulterior desarrollo y cumplimiento se segregan y dividen las siguientes porciones –sin perjuicio de la formalización e la escritura pública de segregación, si es que procede tal acto:

FINCAS A y B.- DESCRIPCIÓN: Parcelas urbanas, sitas en la UE-71 al sitio conocido como Paraje Huerta del Quinto, con una superficie de dos mil

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA • AVDA. JUAN LUIS PERALTA, 20 • 29639 BENALMADENA (MALAGA) • TEL.: 952 57 98 00 • FAX: 952 57 98 01

Conforme con los antecedentes.
El Funcionario
[Firma]

[Firma]

cuatrocientas treinta metros cuadrados aproximadamente, cuyos linderos y naturaleza quedan identificados por ahora y a salvo pequeñas modificaciones, en el Plano que se acompaña al presente como ANEXO III (Leyenda "FINCA A"), que se destinará a VIAL PUBLICO Y ZONA DE INFLUENCIA y cuyos linderos quedarán perfectamente delimitados en el momento de la segregación y/o ejecución en instrumento público.



FINCA C.- DESCRIPCIÓN: Parcela urbana, sita en la UE-71 al sitio conocido como Paraje Huerta del Quinto, con una superficie de mil veinte metros con cuarenta y siete centímetros cuadrados aproximadamente, cuyos linderos y naturaleza quedan identificados, igualmente en el Plano acompañado como ANEXO III (Leyenda "FINCA C"), que se destinará a Zona Verde pública, y cuyos linderos, del mismo modo, quedarán perfectamente delimitados en el momento de la segregación en instrumento público.

FINCA D.- DESCRIPCIÓN: Parcela urbana, sita en la UE-71 al sitio conocido como Paraje Huerta del Quinto, con una superficie de dos mil quinientos ochenta y seis metros con treinta y nueve centímetros cuadrados, cuyos linderos y naturaleza quedan **TERCERA.-** identificados, igualmente en el Plano acompañado como ANEXO III (Leyenda "FINCA D"), que se destinará a dar los usos urbanísticos que establecerá el presente Convenio, y cuyos linderos, del mismo modo, quedarán perfectamente delimitados en el momento de la segregación en instrumento público.

IV.- Las cesiones realizadas por la propiedad de la parcela al Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, precisas para que ésta acometa, por sí o por medio de terceros, la ejecución del Vial Público y zona de seguridad, antes descritas, así como la cesión de la porción de parcela que será destinada a Zona Verde Pública también descrita, no deben ir en detrimento de dicha propiedad que, con motivo de dichas cesiones -que redundarán en beneficio e interés público- ve mermada su actual titularidad dominical, bien desde el punto de vista urbanístico con la que estaba dotada dicha parcela en su conjunto, como desde el punto de vista económico o valor de dicha finca, por lo que, en aras al justo equilibrio de las prestaciones que una y otra parte deben hacerse, se estima la necesidad de realizar una nueva calificación urbanística que permita al Ayuntamiento el desarrollo de un equipamiento con destino a VIAL PUBLICO, así como una zona de seguridad para dicho vial, así como de una Zona Verde Pública, y por último la cesión por parte del Ayuntamiento a favor de la Propiedad de la edificabilidad y densidades urbanísticas existentes sobre la porción de parcela que se destinará a Zona Verde Pública a favor de la Parcela resto resultante y la elaboración de una nueva ordenación de usos y de intensidades de uso en la porción de Parcela restante, cuya titularidad seguirá ostentando la propiedad, más conforme con su ubicación y el interés público urbanístico, debiendo preverse, asimismo, los mecanismos de gestión y ejecución del planeamiento más eficaces.

El Ayuntamiento de Benalmádena
El Ayuntamiento
El Ayuntamiento

V.- Como consecuencia del interés público urbanístico referido por medio del presente convenio, se hace constar que la Administración considera que dicho interés público exige una nueva ordenación de la parcela descrita como FINCA D, o Parcela resto tras las cesiones antes descritas, a cuya parcela o solar le serán de aplicación, tras el cumplimiento de este Convenio, las condiciones de edificabilidad siguientes:

Superficie de la actuación: 6.037 m²

Numero de viviendas: 30

Techo edificable total: 3.000 m² (0,50 m²/m² sobre 6.037 m².suelo)

Ocupación: no se fija

Altura máxima: 2 plantas (7 m)

Tipología: P 1 (Pueblo Mediterráneo)

Cesiones:

- Viario..... 2.430 m²
- Zona Verde Publica.... 1.020 m²
- Total cesiones:..... 3.450 m²



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE
Benalmádena

SECRETARIA GENERAL

Sistema de actuación: Compensación



VI.- El presente Convenio se articula como instrumento para la ordenación y gestión urbanística de las fincas antes descritas en la forma que del mismo resulta

Con base a estos antecedentes las partes suscriben el presente Convenio Urbanístico conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- El Ayuntamiento de Benalmádena y la Propiedad convienen, con carácter general, asumir los compromisos adquiridos por ambos en orden a las cesiones y los cambios de aprovechamiento de densidad y uso que constan descritos, cada uno de ellos, en los antecedentes anteriores y en las estipulaciones siguientes.

Dichos compromisos, según los antecedentes manifestados, son los siguientes:

- a) Cesión por parte de la Propiedad al Ayuntamiento de una porción de terreno con una superficie aproximada de tres mil cuatrocientos cincuenta metros cuadrados con sesenta y un centímetros cuadrados, para que aquella acometa, por sí o a través de terceros un vial público, zona de seguridad y zona verde pública.
- b) Cesión por parte del Ayuntamiento a la Propiedad de la edificabilidad y densidad urbanística existente sobre la porción de parcela que se destinará a Zona Verde pública (1.020,47m² aproximadamente) a favor de la Finca resto resultante tras las anteriores cesiones, y cambio de los usos urbanísticos y densidad previstas sobre dicha finca resto a Pueblo Mediterráneo.

c) El Ayuntamiento de Benalmádena se obliga a iniciar, impulsar, desarrollar y concluir los trámites que sean necesarios para el pleno cumplimiento de la ordenación y gestión asumida en este convenio, tramitando la oportuna modificación de elementos de los instrumentos del planeamiento, o incorporando la presente ordenación con ocasión de la Revisión que de dichos instrumentos se realice.

SEGUNDA.- Una vez aprobada definitivamente la nueva ordenación, se entenderá, a todos los efectos, que el Ayuntamiento de Benalmádena reconoce a la Propiedad el derecho a compensarse urbanísticamente con la cesión de edificabilidad y cambio de usos antes descritos (Aptdo b. Estp. 1ª).

Del mismo modo, una vez aprobada definitivamente la nueva ordenación en los términos expuestos, el Ayuntamiento de Benalmádena adquirirá los derechos sobre los terrenos antes descritos, esto es, los que se segregan de la Finca resto, obligándose la Propiedad al otorgamiento de la escritura pública de cesión y de la segregación (en su caso), una vez se haya publicado la aprobación definitiva.

TERCERA.- El presente Convenio habrá de ser ratificado por el Pleno del Ayuntamiento de Benalmádena, en el plazo máximo de treinta días.

CUARTA.- A partir de la aprobación de este convenio por el Pleno, el Ayuntamiento podrá disponer de los terrenos anteriormente descritos para la ejecución del vial previsto.

Y en prueba de conformidad, y para cumplirlo de completa buena fe, se suscribe el presente documento por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha arriba indicados.

Conforme con los antecedentes
El F. Propiedad
[Firma]

[Firma]

Igualmente se da lectura por el Secretario del informe técnico emitido al respecto y que transcrito literalmente dice lo siguiente:

El convenio planteado supone un incremento de 1.370 m² de techo, sobre los 1.630 m² actualmente previstos, es decir un total de 3.000 m²/techo, así como una mayor densidad pasando de 10 viviendas unifamiliares aisladas a 30 apartamentos, sin alterar la altura máxima que se mantiene en dos plantas.

La provisión de mayores espacios libres de 5 m² por habitante, sería equivalente a:

- 5 m² x 3,5 hab./viv = a 17,50 m² por cada 100 m² de techo que se aumentan, es decir 239,75 m² más de zona verde pública, articulándose en este convenio una superficie mayor, dando con ello cumplimiento no solamente a las previsiones de la modificación de elementos en trámite sino a las condiciones de gestión establecidas en la revisión del Plan General en trámite, que señala que el Ayuntamiento puede actuar en la unidad de Ejecución 71 por polígonos independientes como es el caso que nos ocupa.

Sometido el asunto a votación, se dictamina favorablemente con los votos a favor del Grupo GIB y la reserva de votos del resto de los asistentes, proponiéndose en consecuencia al Pleno para su aprobación por mayoría simple del número de sus miembros el dictamen transcrito."

En el debate destacan estas intervenciones resumidas y agrupadas:

Para el Sr. Cañete Mata, del Grupo PSOE, el Convenio es consecuencia directa de la modificación de elementos de la parcela colindante, con calificación de uso hotelero, acordada en su día, con afección del viario de la presente, cargas que deberán repercutirse en aquél; además se aumenta la densidad, el volumen y altura, siendo impreciso el número de viviendas (¿21?).

El Presidente replica que los hechos son distintos: se trata de un vial de conexión del sur de Benalmádena Pueblo, para dar salida a zona de la "Sierrezuela", a cargo del propietario de la parcela hotelera el tramo correspondiente, cifrándose sólo en 3.000 m². de construcción por compensación, sin mayor problema y en consonancia con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

El Pleno por 16 votos a favor (11 del GIB, 4 del Partido Popular y 1 del Mixto) y 5 en contra (4 del PSOE y 1 de IULV-CA), de los 21 de derecho, acuerda aprobar el dictamen transcrito."

Y para que conste y surta los debidos efectos, expido la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde, a petición del Jefe del Area Administrativa AUSO, correspondiendo el presente certificado al Acuerdo del Ayuntamiento Pleno de 19-12-2002 sobre "6º.- Convenio Urbanístico UA-71 para cesión terrenos vial conexión con carretera municipal.-", salvedad y a reservas de los términos que resulten del acta correspondiente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales en Benalmádena a nueve de enero de dos mil tres.

Vº Bº
EL ALCALDE,



Conforme con los antecedentes
El Funcionario
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]