



ANEXOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE VERSALLES, S.L., VAQUERÍA SANTA ANA, S.L. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMÁDENA

En Benalmádena, a 24 de julio de 2.002.

REUNIDOS

De una parte Don Enrique Bolín Pérez-Argemí, Alcalde-Presidente de Benalmádena del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, con C.I.F. nº. P 2902500 D, cuya representación legal ostenta en virtud de lo establecido en el art. 21.1b) 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 Juan Carlos Gutiérrez Reina, con D.N.I. nº. 62.191-T, domiciliado en Benalmádena, Avda. Bonanza, local 3- B en nombre y representación de la entidad mercantil VERSALLES S.L., con el mismo domicilio referido, en su condición de Administrador solidario de la referida entidad, con facultades bastantes para la firma del presente documento, y Don Andrés Moral Alcántara, con D.N.I. nº. 26.002.244-P, domiciliado en Torredelcampo, Jaén, en Camino de la Sierra s/n, en nombre y representación de la entidad mercantil VAQUERÍA SANTA ANA S.L., con el mismo domicilio referido, en su condición de Administrador solidario de la referida entidad, con facultades bastantes para la firma del presente documento.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



EXPONEN

I.- Versalles S.L. y Vaquería Santa Ana S.L., son propietarias en pleno dominio de los diversos inmuebles que componen el edificio festival sito en Plaza Olé de Benalmádena Costa. Es decir, son propietarios de las Fincas registrales números 12558, 13590, 13860, 13862, 13864, 13866, 13868, 13870, 13872, 13874.

II.- Las fincas antes referidas están situadas junto al Centro de Exposiciones recientemente inaugurado por el Ayuntamiento de Benalmádena, y respecto del cual se ha planteado su posible ampliación sobre tales inmuebles, por lo que el Ayuntamiento realizará los trámites oportunos para su adquisición por los procedimientos que correspondan.

III.- Versalles, S.L., y Vaquería Santa Ana, S.L., son propietarias de los terrenos que integran la UE-51 (enclave de Torrequebrada), cuyos parámetros urbanísticos actuales son los siguientes:

Superficie: 4.342 m² (5.130 m² según reciente medición)

Techo edificable: 1.172 m²

Altura: baja+1

Tipología: U-1

IV.- Que, según el artículo único de la LRSOU de Andalucía (art. 3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992) 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.

V.- El convenio urbanístico es un instrumento que, a pesar de estar plenamente asentado en la práctica administrativa, carece de una adecuada regulación jurídica, fuera de la escueta mención del art. 303 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Ordenación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 12/1.992, de 26 de Junio, que, al aclarar el ámbito de la competencia



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



de la jurisdicción contencioso-administrativa, se refiere a ".... los convenios regulados por la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones públicas y los propietarios, individuales o asociados o empresas urbanizadoras, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar".

Los convenios urbanísticos son acuerdos de voluntades entre aquellas Administraciones y personas físicas o jurídicas, titulares de intereses urbanísticos, celebrados con la finalidad de completar la legislación urbanística (en aquellos supuestos en que ésta presente lagunas o prevé expresamente la llamada al convenio), o como medio de solución a problemas cargados por la complejidad del fenómeno urbanístico, dando satisfacción al derecho de participación de los ciudadanos.

VI.- Por las partes intervinientes se ha considerado la conveniencia de acordar la adquisición por el Ayuntamiento del suelo necesario para la ampliación del citado Centro de Exposiciones, de manera anticipada incluso, y mediante contraprestación consistente en la asignación de nuevos parámetros urbanísticos a la UE-51, parámetros que, por otro lado, son acordes con los de su entorno, por lo que acuerdan, conforme a la legislación urbanística ya referida, suscribir el presente convenio en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Constituye el objeto del presente acto la concertación o convenio sometido a condición de la aprobación definitiva de la propuesta aquí contemplada, por las que, en definitiva, los parámetros de las fincas referidas en el expositivo segundo anterior sean las siguientes:

Superficie: 4.342 m² (5.130 m² según reciente medición)

Techo edificable: 6.772 m² (1.172 m² + 5.600 m²)

Altura: baja+3

Tipología: P-1



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



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 las mercantiles intervinientes se obligan a ceder al Ayuntamiento de Benalmádena las fincas descritas en el expositivo primero, que se destinaran a la ampliación del citado Centro de Exposiciones. Sin perjuicio de la formalización en escritura pública de esta cesión, dichas mercantiles pondrán a disposición del Ayuntamiento la posesión de la finca cedida 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.

En ningún caso vincularán o condicionarán el ejercicio de la Administración actuante en su potestad de planeamiento, con independencia de la indemnización procedentes como consecuencia de su resolución.

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.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE BENALMÁDENA
(MÁLAGA)



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. 303 del R.D.L. 1/1.992 de 26 de Julio y 7 de la Ley 13/1995 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 duplicado ejemplar y a un solo efecto, en la fecha y ciudad al principio indicadas.

Por
Versalles, S.L.

Fdo.: Juan Carlos Gutiérrez Reina

Por
Vaquería Santa Ana, S.L.

Fdo.: Andrés Moral Alcántara

Por
Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena.



Fdo.: Enrique Bolín Pérez-Argemí.



ASUNTO: VALORACION DE EXCESO DE APROVECHAMIENTO EN LA UE-51 ENCLAVE DE TORREQUEBRADA Nº2.

Expediente M2-00016-VA

A petición del Sr. Alcalde, se procede a la valoración del exceso de aprovechamiento en la UE-51 Enclave de Torrequebrada nº 2, para su permuta por el edificio Fiesta anexo al Museo Municipal en Benalmádena-Costa, emitiéndose el siguiente informe-valoración:

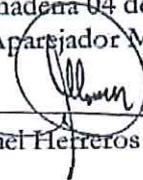
Se establece el precio de 210,35 euros/m² como valor de repercusión por ser similar este precio al aplicado en otros convenios de las mismas características y superior al valor catastral que le es de aplicación.

El precio pagado por el edificio Fiesta asciende a la cantidad de 1.178.111 euros, según datos aportados.

Por lo que los m² correspondientes aplicados a la parcela de la UE-51 sería 1.178.111 euros / 210,35 euros/m² = 5.600 m²/techo, aplicando a dicha parcela y una densidad de 100 m²/vivienda, independientemente de lo asignado por el P.G.O. a dicha unidad.

Lo que se informa a los efectos oportunos.

En Benalmádena 04 de junio de 2002.
El Aparejador Municipal.


Manuel Ferreros González