

*Plan de urbanización en su*

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- El presente documento corresponde a los *aprob. inicial y provisionalmente* por el *Ayto. Pleno en sesión de 31-MAR-05*

Benalmádena, *29- JULIO-05*  
El Secretario,  
*[Signature]*

### MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS DEL PLAN GENERAL RELATIVO A LA PARCELA D-19 (ENCLAVE DE TORREQUEBRADA)

### AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MALAGA)

Negociado de Urbanismo

DILIGENCIA.- Para hacer constar que el *presente* documento, que consta de *10* folios *anexas* numerados y sellados y *6* páginas, ha sido aprobado *definitivamente* por el *Ayuntamiento* Pleno en sesión de *7-SEP-05*

Benalmádena, *24-SEP-05*

*[Signature]*  
El Secretario,  
*[Signature]*

Fecha: 10 MARZO 2.005



# **EXPEDIENTE de “MODIFICACIÓN DE ELEMENTOS” DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE BENALMADENA PARA LA MODIFICACIÓN Y AMPLIACIÓN DE LA PARCELA D-19 (ENCLAVE DE TORREQUEBRADA)**

---

## **MEMORIA**

### **OBJETO DE LA MODIFICACIÓN**

La presente Modificación de Elementos del Vigente Plan General de Benalmadena, tiene por objeto el cumplimentar las instrucciones del Sr. Alcalde para incorporar mediante los trámites oportunos al Planeamiento del Municipio los compromisos asumidos en el Convenio suscrito por el Ayuntamiento con la Mercantil Promociones Mediterráneo 2.004 SL, en la fecha de hoy, convenio que se une a esta Modificación como anexo.

Que de lo expuesto en el cuerpo del convenio se deduce que el objetivo del mismo es la obtención de la totalidad de los terrenos que configuran la Unidad de Ejecución del Suelo Urbano de Benalmádena Pueblo, denominada “UE-67 El Chorrillo”, para ser destinados a zona verde pública y a equipamiento. A zona verde se dedicarán 1.322 m<sup>2</sup> de la unidad, sobre los que actualmente existe un bosque de limoneros que se quiere preservar, y a equipamiento público se destinarán 407 m<sup>2</sup> procedentes igualmente de la misma unidad, sobre los que se levanta un viejo molino de aceite, que al Ayuntamiento interesa conservar.

Que a la citada Unidad de Ejecución “UE-67 El Chorrillo”, el Plan General vigente le asigna un techo edificable apropiable por su propietario de 407 m<sup>2</sup>/c, así como una densidad de 4 viviendas. Por otra parte a esta unidad de ejecución, el Ayuntamiento le tiene reconocido el derecho a serle indemnizada una reducción producida en su aprovechamiento urbanístico como consecuencia de la aprobación del nuevo Plan General. Dicha reducción asciende a 2.005 m<sup>2</sup>/c, y el importe de la indemnización ha sido valorado en 1.203.000 Euros.



Que la fórmula ideada para obtener los terrenos, plantaciones y edificaciones de la UE-67, mencionados en el punto primero, es la de acumular tanto el techo edificable que el vigente Plan General otorga a la UE-67, como el techo edificable reducido a la misma por este Plan sobre lo que el plan anterior le concedía, sobre una segunda parcela del mismo Propietario, aún sin edificar, situada en la Urbanización Torrequebrada y denominada D-19.

Por tanto desde el punto de vista del planeamiento, el llevar adelante las actuaciones descritas en los párrafos anteriores, conlleva la necesidad de tramitar esta innovación del Planeamiento General vigente en el Municipio a nivel de Modificación de sus Elementos, en la cual se realizan las siguientes operaciones:

1.- Recalificación de la actual UE-67, obteniéndose para el Municipio 1.322 m<sup>2</sup> de nuevas zonas verdes públicas y 407 m<sup>2</sup> de equipamiento.

2.- Incremento en el techo edificable y en el número de viviendas de la actual Parcela D-19, de la Urbanización Torrequebrada, manteniéndose para ella su calificación de Pueblo Mediterráneo P-1, de tal forma que se pasaría en la misma de un techo edificable de 2.800 m<sup>2</sup>/c, una edificabilidad media de 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una densidad de 28 viviendas a un techo edificable de 5.212 m<sup>2</sup>/c, una edificabilidad media de 0,745 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una densidad de 52 viviendas. Parámetros nuevos asumibles por una Parcela calificada de Pueblo Mediterráneo, calificación esta cuya edificabilidad es fijada por el Plan general para las distintas subzonas, entre 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la subzona P-2 y 0,83 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para la subzona P-3; igualmente la altura propuesta de 3 plantas se ajusta a la fijada por el Plan General para las zonas de pueblo Mediterráneo.

3.- Adecuación a las Normas que para toda Modificación de Elementos del Planeamiento Vigente. Establece el Artículo 36 "Régimen de la Innovación de la ordenación establecida por lo instrumentos de planeamiento".

La presente modificación afecta a un suelo urbano consolidado, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de una parcela de este tipo de suelo, con fijación de su uso pormenorizado y de su ordenanza de sus edificaciones.

Estas determinaciones de planeamiento al estar incluidas en el apartado 2.A del artículo 10 "Determinaciones de los Planes Generales", de la vigente LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración de determinaciones de carácter estructural, y por tanto la presente Modificación de Elementos del Plan General no tiene ese carácter.



## SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN ACTUAL DE LAS FINCAS AFECTADAS

### FICHA ACTUAL

#### PARCELA D-19 (ENCLAVE DE TORREQUEBRADA)

## UNIDADES DE EJECUCIÓN

### Identificación

Nombre:

Identificación: PARCELA D-19

Superficie total (m2):	7.000	Techo edificable (m2/c):	2.800
Número de Viviendas:	28	Edificabilidad media(m2/m2):	0,40

### Condiciones de Aprovechamiento

#### Zona

Superficie (m2)	7.000	Nº Máximo Viviendas	28
Superficie para ED (m2)		Ocupación	(1)
Techo Edificable (m2/c)	2.800	Parcela mínima (m2)	(1)
Edificabilidad Máxima (m2/m2)	0,40	Altura Máxima	2 PB+1
Densidad suelo/vivienda (m2/viv)	250	Usos	(1)

(1) Según Ordenanzas generales



# UNIDADES DE EJECUCIÓN

## Identificación

**Nombre:** EL CHORRILLO

**Identificación:** UE-67

Superficie total (m2): 2.161  
Número de Viviendas: 4

Techo edificable (m2/c): 407  
Edificabilidad media(m2/m2): 0,19

## Condiciones de Aprovechamiento

### Zona C-1

Superficie (m2) 407  
Superficie para ED (m2)  
Techo Edificable (m2/c) 407  
Edificabilidad Máxima (m2/m2) 1.000  
Densidad suelo/vivienda (m2/viv) 101,82

Nº Máximo Viviendas 4  
Ocupación 100%  
Parcela mínima (m2) (1)  
Altura Máxima 2 PB+1(7m) (1)  
Usos (1)

(1) Según Ordenanzas generales

### Zona ZV

Superficie (m2) 1.322  
Superficie para ED (m2)  
Techo Edificable (m2/c)  
Edificabilidad Máxima (m2/m2)  
Densidad suelo/vivienda (m2/viv)

Nº Máximo Viviendas  
Ocupación  
Parcela mínima (m2)  
Altura Máxima  
Usos

Observaciones: Según Ordenanzas Generales



## Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación	Compensación	Urbanización
Estudio de Detalle	No Especificado	Nueva
Proyecto de parcelación	No Especificado	Subsanación Deficiencias
Proyecto de Urbanización	No Especificado	
Conservación	No Especificado	
Observaciones		

## Cesiones

Tipo	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Deportivo				
Social				
Religioso				
Infraestructura				
Turístico				
Varios				
Cultural				
Educativo				
Administrativo				
Sanitario				
Espacios Libres G				
Espacios Libres L	310			
Vario	122			

Total Cesiones 432  
 10% Aprov. Medio

Viviendas

Observaciones



## SITUACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS AFECTADAS

### RESULTANTES

#### PARCELA D-19 (ENCLAVE DE TORREQUEBRADA)

## UNIDADES DE EJECUCIÓN

**Identificación** UE 121

**Nombre:** PALOMA 121

**Identificación:** PARCELA D-19

Superficie total (m2): 7.000

Número de Viviendas: 52

Techo edificable (m2/c): 5.212

Edificabilidad media(m2/m2): 0,744

### Condiciones de Aprovechamiento

#### Zona

Superficie (m2)	7.000	Nº Máximo Viviendas	52
Superficie para ED (m2)		Ocupación	(1)
Techo Edificable (m2/c)	5.212	Parcela mínima (m2)	(1)
Edificabilidad Máxima (m2/m2)	0,744	Altura Máxima	3 PB+2
Densidad suelo/vivienda (m2/viv)	134,61	Usos	(1)

#### (1) Según Ordenanzas generales

Cesiones	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Tipo				
Deportivo				
Social				
Religioso				
Infraestructura				
Turístico				
Varios	304,00			
Cultural				
Educativo				
Administrativo				
Sanitario				
Espacios Libres G	420,00			
Espacios Libres L	358,00			
Total Cesiones	1.082,00			



# UNIDADES DE EJECUCIÓN

## Identificación

**Nombre:** EL CHORRILLO

**Identificación:** UE-67

Superficie total (m2): 2.161

Número de Viviendas:

Techo edificable (m2/c):  
Edificabilidad media(m2/m2):

## Condiciones de Gestión

Sistema de Actuación	Compensación	Urbanización
Estudio de Detalle	No Especificado	Nueva
Proyecto de parcelación	No Especificado	Subsanación Deficiencias
Proyecto de Urbanización	No Especificado	
Conservación	No Especificado	

Observaciones

Cesiones

Tipo	Superficie (m2)	Cedido	Fecha Cesión	Observaciones
Administrativo	0			
Cultural	0			
Deportivo	0			
Educativo	0			
Infraestructura	0			
Religioso	0			
Sanitario	0			
Social	0			
Turístico	0			
Varios	407			
Espacios Libres L	1.632			
Espacios Libres G	0			
Viaro	122			
Total Cesiones	2.161			
10% Aprov. Medio	Viviendas			

Observaciones

# JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA



1. Estamos ante una innovación de la ordenación establecida actualmente para los terrenos, objeto de este expediente por el Plan General Vigente.
2. La presente Modificación afecta a terrenos pertenecientes al suelo urbano consolidado, y tiene por objetivo la ordenación urbanística detallada de los mismos, con la fijación de un nuevo uso pormenorizado y de una nueva ordenanza de edificación.

Estas determinaciones de planeamiento al estar incluidas en el apartado 2 A del artículo 10 "Determinaciones de los Planes Generales", de la vigente LEY 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, no tienen la consideración, determinaciones de carácter estructural y por tanto la presente Modificación de Elementos del Plan General no tiene carácter estructural.

3. De acuerdo con lo establecido en el artículo 36 de la LOUA, en el que se establece el régimen de las innovaciones en la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento, cabe hacer las siguientes consideraciones.
  - A La presente innovación en la ordenación de las parcelas objeto de este expediente se lleva a cabo mediante una modificación del Plan General
  - B Justificación de las mejoras que la nueva ordenación supone para la población, y del cumplimiento de los criterios de la LOUA.
    1. La presente modificación posibilitara la conservación y mantenimiento del único molino existente en la actualidad en Benalmádena-Pueblo, de un gran valor histórico y cultural, dentro de su entorno natural, el cual se quiere que lleve adelante una importante actividad cultural, la cual una vez se realicen las obras de adecuación y mantenimiento, complementarán la oferta turística del municipio.

Pues bien tal como se puede apreciar en el plano de zonificación actual de la Parcela D-19, esta se conforma como una parcela, en medio de un entorno perteneciente al Plan Parcial de la Urbanización de Torrequebrada, en la que existe en su colindancia una torre de viviendas de 12 plantas, un colegio, una edificación de Pueblo Mediterráneo y un campo de golf. La edificabilidad propuesta está por bajo de la media de todo su entorno.



2 En base a los razonamientos anteriores se propone el dotar a esta parcela de la edificabilidad y características urbanísticas siguientes:

Superficie	7.000 m <sup>2</sup>
Techo edificable	5.212 m <sup>2</sup> /c
Viviendas	52 viviendas
Altura	3 Plantas (Baja+2)
Tipología	Pueblo Mediterráneo (P-1)

D De acuerdo con el artículo 36.2-2º de la LOUA, al plantearse en la presente modificación un aumento en el aprovechamiento lucrativo de la Parcela D-19, deberán mantenerse, el nivel dotacional y los estándares de la zona afectada, que para la urbanización de Torrequebrada son los siguientes:

Zona verde local:	13,5 m <sup>2</sup>
Equipamiento:	6,9 m <sup>2</sup>

Y para ello se harán las siguientes cesiones

Sistema local, Zonas verdes	358,00 m <sup>2</sup>
Sistema general, Zonas verdes	420,00 m <sup>2</sup>
Equipamientos	304,00 m <sup>2</sup>
Total Cesiones	1.082,00 m <sup>2</sup>

3 Cálculo de la previsión mínima de dotaciones en la nueva unidad:

Sistema Local Zonas Verdes	13,5 m <sup>2</sup> x 24 viv = 324 m <sup>2</sup> /suelo
Sistema General Zonas Verdes	5 m <sup>2</sup> x 3,5 hab/viv x 24 viv = 420 m <sup>2</sup> /suelo
Total Zonas verdes:	724,00 m <sup>2</sup> /suelo
Total Equipamientos	6,9 m <sup>2</sup> x 24 viv = 165,50 m <sup>2</sup> /suelo
Total Espacio Libres a prever en la nueva Parcela	909,60 2m <sup>2</sup> /suelo

Por lo tanto la cesión que se realiza es Superior al establecido en la Ley.

## **PLAN DE ETAPAS**

Primer cuatrienio

10 de marzo de 2.005

**EL ARQUITECTO**  
FDO: JOSE MARIA PADRÓ SCALA



## **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.

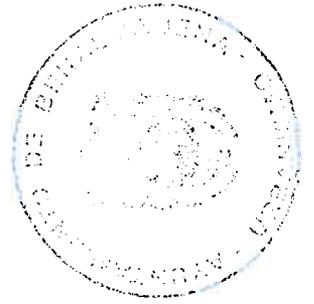
VI.- De conformidad con lo previsto en el art. 5.2 de la vigente Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), las administraciones podrán suscribir convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de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

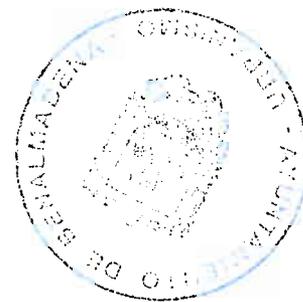
Por PICRULI, S.L.

Fdo. Florencio de la Rosa Muñoz

Fdo. José Manuel Castro Rosa

Por el Excmo. Ayuntamiento  
de Benalmádena

Fdo. Enrique Bolín Pérez-Argemí



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  
*Abilio San Martín Ortega*



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 m<sup>2</sup>/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 m<sup>2</sup>/viv de zonas verdes de sistema local, y de 6,9 m<sup>2</sup>/viv en equipamientos locales, luego en cumplimiento de los 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 m<sup>2</sup>/viv x 24 viv 324 m<sup>2</sup> de nuevas zonas verdes y 6,9 m<sup>2</sup>/viv x 24 viv., 165,6 m<sup>2</sup> de nuevos equipamientos, así como 5 m<sup>2</sup> x 3,5 Hab/viv x 24 viv = 420 m<sup>2</sup>, 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 de Benalmádena

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

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 <sup>2</sup>
Techo edificable:	2.412 m <sup>2</sup>
Altura:	P. Baja+1
Tipología:	Casco
Cesiones:	500 m <sup>2</sup> . 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>c y 11 viviendas, con una valoración económica de 1.203.000 €.

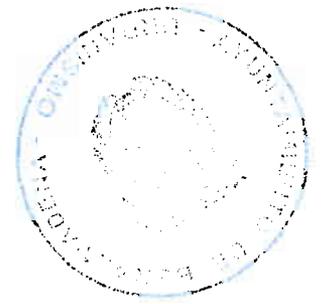
IV.- Por otro lado, la mercantil PICRULI, S.L., es propietaria, así mismo, por compra realizada en contrato privado a Doña Sonia Diez Abad y Doña Rosario Abad, del terreno situado en la Parcela D-19 (Enclave de Torrequebrada). La finca registral de origen, que incluye la parcela E-1 colindante es la núm. 30.619 inscrita en el Registro 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 <sup>2</sup>
Techo edificable:	2.800 m <sup>2</sup>
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 10001



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.

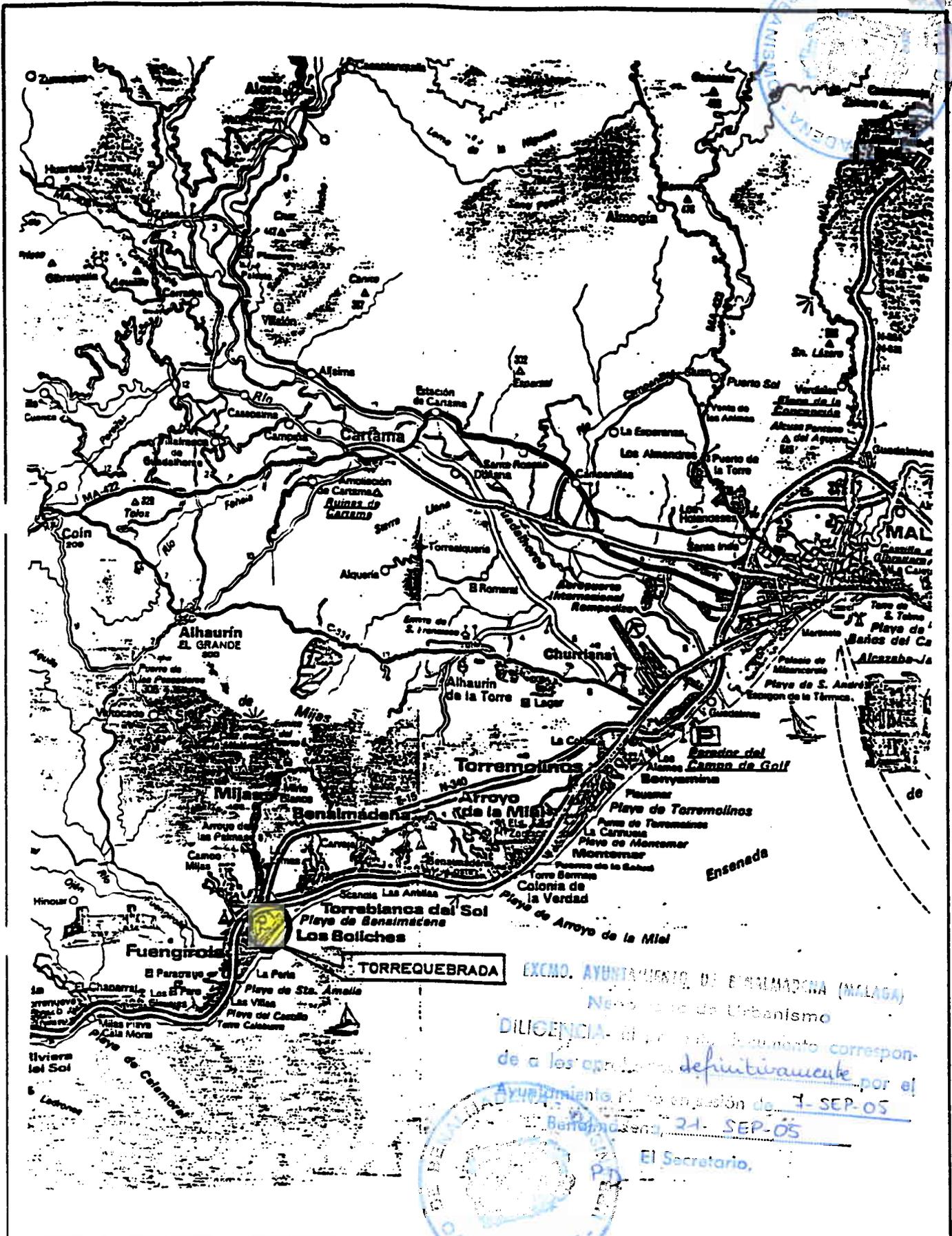
**QUINTA.-** Las obligaciones y derechos dimanantes del presente Convenio, podrán ser exigidas y asumidas además de por las mercantiles comparecientes, por cualquier otra sociedad de su grupo, así como por cualquier persona física o jurídica que venga a ser propietaria de los terrenos descritos en el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

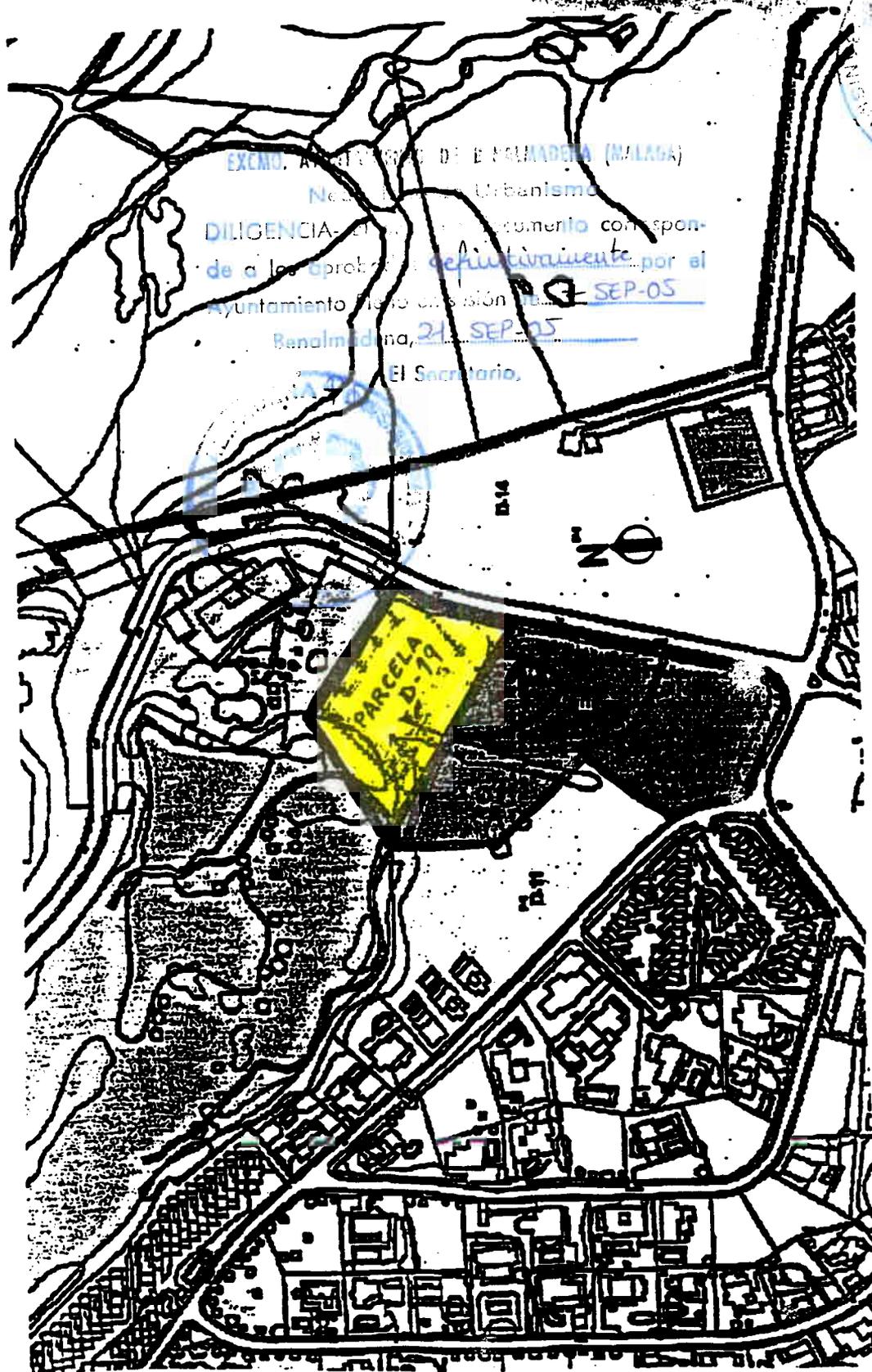
Conforme con los intereses del Ayuntamiento



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		ARQUITECTURA, URBANISMO DECORACION E INGENIERIA	
TITULO PROYECTO		MODIFICACION ELEMENTOS EN PAECELA D-19 EN URBANIZACION TORREQUEBRADA. BENALMADENA. MALAGA.		T.LIESIN S.L.	
N. PLANO	SUSTITUYE AL N.	ESCALA	FECHA	Paseo de los Fueros, 16-18 Cda. Teléfono y Fax: (94) 438 62 55 48901 Baracaldo (Vizcaya) E-mail: tliesin@tliesin.com	
1		1/200000	DICIEMBRE-2004	Mirador de Carvajal, Edif 1-10C Teléfono: 629 162 407 29631 Benalmádena (Málaga) E-mail: jmadro@tliesin.com Web: www.tliesin.com	
ARQUITECTO		LA PROPIEDAD			
JOSE MARIA PADRO SCALA		PROMOCIONES MEDITERRANEO 2004			



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA (MÁLAGA)  
 Necesidad de Urbanismo  
 DILIGENCIA de [illegible] documento correspondiente a los aprobados definitivamente por el Ayuntamiento de esta ciudad el día 24 de SEP-05 en Benalmádena, 24 de SEP-05  
 El Secretario,

TÍTULO PLANO		EMPLAZAMIENTO		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 N.º	ESCALA	FECHA	Paseo de los Fueros, 16-1º Dcha. Teléfono y Fax: (94) 438 62 55 48901 Baracaldo (Vizcaya) E.mail: <a href="mailto:tliesin@tliesin.com">tliesin@tliesin.com</a>
ARQUITECTO	JOSE MARIA PADRO SCALA	LA PROPIEDAD	PROMOCIONES MEDITERRANEO 2004	FECHA	Mirador de Carvajal, Edif 1-1ºc Teléfono: 629 162 407 29631 Benalmádena (Málaga) E.mail: <a href="mailto:jmpadro@tliesin.com">jmpadro@tliesin.com</a> Web: <a href="http://www.tliesin.com">www.tliesin.com</a>