



BORRADOR
CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN
PARA OBTENCIÓN DE MAYORES DOTACIONES PÚBLICAS EN EL NÚCLEO DE
TORRE DE BENAGALBÓN Y RECALIFICACIÓN DE PARCELA URBANA

En el Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, a 31 de agosto de 2.018

REUNIDOS

De una parte, D. José Francisco Salado Escaño, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, actuando en nombre y representación de esta Corporación, asistido del Secretario General de la Corporación. Don Miguel Berbel García.

Y, de otra parte: D. Francisco Alarcón Escaño, mayor de edad, con D.N.I. nº 4.737.067-S. Y domiciliado en Rincón de la Victoria, calle León Felipe nº 5.

INTERVIENEN

D. José Francisco Salado Escaño, en su calidad de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Rincón de la Victoria y en su nombre.

D. Francisco Alarcón Escaño, en nombre y representación como administrador de la entidad mercantil VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., de nacionalidad española, con domicilio social en la Avda. José Ortega y Gasset, 61 de Málaga, y con CIF. B93242766, constituida por tiempo indefinido en escritura autorizada por el notario Juan Carlos Martín Romero con nº de protocolo 975, el día 22 de febrero de 2.0013. Asegurando el Sr. Alarcón Escaño la vigencia de su representación

Los comparecientes reconociéndose recíprocamente el carácter y la representación con que intervienen de común acuerdo, y a tenor de lo previsto en los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y a tenor de las facultades que le confiere el artículo 30 la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, atribuyen al Ayuntamiento de Rincón de la Victoria, y motivado por complementar adecuadamente acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 2015, que procedió a la aprobación inicial de modificación puntual de elementos del Texto Refundido del PGOU municipal para ensanche de vial de acceso a la playa y reordenación de dos parcelas urbanas en el núcleo de Torre de Benagalbón, suscriben el presente Convenio Urbanístico, y tal efecto.

EXPONEN

I.- D. Francisco Alarcón Escaño, en la representación que ostenta manifiesta ser propietario de la siguiente finca registral:

Parcela Urbana, de uso residencial, calificada como UAS-2 en el PGOU. Situada en la Avenida De La Torre, 110. 29738 Rincón de la Victoria. Referencia Catastral: 8038502UF8683N0001SX. Ocupa una extensión superficial de Mil Cuatrocientos Setenta y Cuatro metros cuadrados.

Linda, al norte: con la avenida De la Torre, al este: con el arroyo Cuevas, al sur con paseo marítimo terrizo, y al oeste con la urbanización Amaya.



REGISTRO: Inscrita en el Registro de la propiedad nº7 de Málaga, tomo 1.178, libro 591, folio 216, finca nº 304.

II.- Que dicha finca está actualmente clasificada como suelo urbano y calificada como UAS-2 en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística de Rincón de la Victoria, uso residencial.

Cuadro nº 1, resume la situación urbanística actual según el PGOU.

Aprovechamiento: M ² de techo calculados asignados por el PGOU	442 m ² techo
Ordenanza de aplicación	UAS -2

III.-Que es de interés municipal dotar al núcleo de Torre de Benagalbón de mayores dotaciones públicas, y en concreto la de un local Municipal donde tengan cabida las actividades formativas culturales y de expresión plástica, dada la escasa superficie construida del actual Centro de Mayores situado frente a la citada parcela.

Por otro lado, la mercantil Victoriana de Inversiones Siglo XXI S.L., tras conversaciones mantenidas con el Ayuntamiento, está dispuesta a dotar al Ayuntamiento del citado local siempre que no se vean mermados sus derechos de aprovechamiento urbanístico en dicha parcela de su propiedad. Siendo de interés de la mercantil VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L dada la difícil situación del mercado existente, y la ubicación y entorno en el que se ubica la finca registral en cuestión, la construcción sobre la finca descrita en el expositivo 1, de una edificación residencial, en ordenación abierta, tipo OA-6, más acorde al modelo existente en su ubicación, con un máximo de 12 viviendas, con el siguiente detalle:

Cuadro nº 2, resume la situación urbanística resultante.

Aprovechamiento: M ² de techo	1.170 m ² techo
Ordenanza de aplicación	OA -6

Lo que implica un incremento de techo de: $1.170 \text{ m}^2\text{t} - 442 \text{ m}^2\text{t} = 728 \text{ m}^2\text{t}$, encontrándose incluida la superficie construida del local comercial de cesión al Ayuntamiento en el incremento de superficie de techo de 728 m²t antes citado.

Lo expuesto supone tramitar una Modificación Puntual de Elementos del TR del PGOU de Rincón de la Victoria de recalificación de parcela urbana para dotación municipal en el núcleo poblacional de Rincón de la Victoria.

A tal efecto, se ha valorado por el Ayuntamiento de esta forma:

Ordenación	Situación en el T.R. del PGOU	Situación en la Modif. de Elementos
Ordenanza de aplicación	UAS-2	OA-6
Superficie parcela	1.474,00 m ² s	1.474,00 m ² s
Superficie de techo	442,00 m ² t	1.170,00 m ² t
Incremento total de techo	---	728,00 m ² t
Incremento de techo privado	---	517,73 m ² t
Incremento de techo público	---	210,27 m ² t
10%de Aprov. Medio	---	72,80 m ² t
Reserva para dotaciones (art. nº 17 de la LOUA)		
-Total porcentaje cesión		
Entre 30m ² y 55 m ² por 100m ² t		
(218,40 m ² s y 400,40 m ² s	----	276,20m ² s + 137,30m ² s = 413,50 m ² s

-Zonas verdes

Entre 18 m² y 21 m²

(131,04 m² y 152,88 m²) ---- **276,20m²s**

-Zona ajardinada para

Ampliación viaria ---- **137,20m²s** (Observación1)

-Resto Dotación

Entre 12 m² y 34 m²

(87,36 m² y 247,52 m²) ---- **Equivalente a 247,62 m²s = 196.567,16 €**

-Aparc. Públicos

(0,5 y 1 plaza por 100 m²t) --- **2 aparc. en vial y 2 aparc. en sótano
anejos a local municipal de cesión**

-10 % A.M.

(10% s 728 m²t=72,80m²t) ---- **Equivalente a 72,80 m²t = 57.795,19 €**

-Otra cesión:

-Cesión al Ayuntamiento de local con acabados e instalaciones de 210,27 m²t de superficie construida, valorado en 210,27 m²t x 1.720,71 €/m²t = 361.813,69 € en el que está incluido el equivalente de resto de dotación y el equivalente del 10% de A.M.

Observación 1: En la ordenanza de edificación de la Modificación de Elementos que se tramite se recogerá que se podrá utilizar la superficie de la cesión de 137,30 m²s de zona ajardinada pública para el cómputo de la distancia de separación a linderos de la edificación proyectada por el promotor.

IV.- Que dado que es necesario que la plusvalía que pueda existir revierta a favor del municipio. En este sentido, conforme a lo dispuesto en el artículo 36.2.a), regla 5ª LOUA, como en el presente caso, habrá de contemplar la implementación o mejora de los sistemas generales, dotaciones o equipamientos en la proporción que suponga el aumento de la población que ésta prevea y de los nuevos servicios que demande, o, en su caso, por su equivalente en dinero cuando concurren las circunstancias establecidas en el artículo 55.3.a).

Así, el valor económico de las mejoras ofrecidas en cumplimiento de la previsión legal, será como mínimo el que consta calculado en los informes técnicos municipales, de esta forma:

Valoración de las cargas soportadas por el Promotor:

a) Cesión superficie para ampliación viaria: 187,50 m² x 5 €/m² =937,50 €.

b) Valoración ejecución del vial y su ampliación desde la Avenida hasta la zona de playa: Según los valores de costo de la construcción recogidos en la ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente en 2017, se estima en 99 €/m². (7,5 m x 65 111) x 99 €/m²t =48.262,50 €

c) Por último, al proponerse una cesión de locales con acabados e instalaciones, la ponencia valora la repercusión igual que la correspondiente a vivienda en la zona de valor R-25, es decir 758 €/m²t. A esta repercusión habría que añadirle el costo de la construcción del local con acabados, que según los valores de costo de la construcción recogidos en la ordenanza fiscal de "Tasas por Actuaciones Urbanísticas" vigente en 2017, para locales con distribución y acabados de obra e instalaciones asciende a 809 €/m²t, que con Gastos generales y Beneficio Industrial asciende a 962,71 €/m²t con lo cual, el valor de cada m² de local acabado sería de 1.720,71 €/m²t.

Lo que supone la cesión de un local acabado y con instalaciones de 210,27 m²t.

V.- De lo expuesto, se concluye que con la aportación realizada al municipio no existe beneficio adicional alguno para VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L.,

teniendo en consideración el importe de las cesiones anteriormente expuestas.

VII.- Que las partes intervinientes, sin perjuicio del respeto íntegro a la potestad planificadora de la Administración, han llegado a un acuerdo, dentro del marco legal del los artículos 47 y siguientes de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público y 30 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, para tratar de dar viabilidad a la pretensión de la mercantil VICTORIA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., generando y revirtiendo plusvalía al municipio, lo cual, se lleva a efecto mediante el presente documento, sujeto a las siguientes

CLÁUSULAS

PRIMERA. - El Ayuntamiento se compromete a tramitar la correspondiente innovación del planeamiento, o continuar con la ya aprobada inicialmente mediante acuerdo plenario de fecha 7 de mayo de 2015, una vez se aporte la documentación que complemente el presente documento, e, independientemente, a incorporar lo convenido al documento de la revisión del instrumento de planeamiento general municipal, a fin de permitir que la finca registral a la que se hace referencia en el expositivo primero del presente convenio, clasificada como urbana, tenga uso residencial, sujeta a la Ordenanza OA-6, con la edificabilidad establecida de 1.170 m² de techo.

SEGUNDA. - La mercantil VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., se compromete realizar las cesiones del local municipal, y de las zonas verdes y viarias referenciadas en la modificación puntual de elementos del arquitecto Don Francisco Alarcón Elena, que han sido transcritas al expositivo del presente convenio. Conforme a la valoración de beneficios y cargas que constan en los informes técnicos municipales:

- a) Cesión zonas verdes: 276,20 m²s
- b) Cesión de zona ajardinada para ampliación viaria: 137,30 m²s
- c) Cesión resto dotación: equivalente a 247,62 m²s valorado en 196.567,16 €
- d) Ampliación de aparcamientos públicos: 2 aparcamientos en vial y cesión de 2 aparcamientos públicos en sótano anejos a local municipal de cesión
- e) Cesión 10% de Aprovechamiento Medio: Equivalente a 72,80 m²t, valorado en 57.795,19 €

f) Cesión al Ayuntamiento de local con acabados e instalaciones de 210,27 m²t de superficie construida, valorado en 210,27 m²t x 1.720,71 €/m²t = 361.813,69 €, en el que está incluido el equivalente de resto de dotación y el equivalente del 10% de aprovechamiento medio. Respecto a este local se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- En cuanto a las características constructivas:

* Las calidades de construcción y de terminación del Local Municipal habrán de tener un nivel similar al resto del edificio.

* Se habrá de incluir la instalación de climatización del local tanto para calefacción como para refrigeración, puerta de seguridad, instalación de alarma contra robos, instalación contra incendios, canalización de internet etc.

* El diseño interior será facilitada por los Servicios Técnicos Municipales.

* Estará dotado de aseos uno para hombres y otro para mujeres, este último será un aseo adaptado (Decreto 293/2009, de 7 de julio).

* Las acometidas de las redes de servicio de suministro de agua,



saneamiento y electricidad del local municipal serán independientes del resto del edificio, debiéndose facilitar los correspondientes boletines de dichas instalaciones.

- En cuanto a la exención en participación en gastos de Comunidad del edificio al que pertenecerá, dado que el local estará provisto de entrada y acometidas de servicios de infraestructura independientes, estará exento de la participación de los gastos de comunidad, lo que se habrá de hacer constar en la escritura de obra nueva y división horizontal, así mismo, en ella se recogerá la posibilidad de efectuar una nueva partición del local y cambio de uso, sin necesidad de contar con la aprobación de la comunidad de propietarios.

De este modo, se reconoce a la mercantil VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L., que el valor de la contraprestación ofrecida es como mínimo equivalente al valor económico que resulta en aplicación de la regla 5ª del artículo 36.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

TERCERA.- Las obligaciones relacionadas en la estipulación SEGUNDA habrán de ser cumplidas conforme al siguiente calendario:

A) Las referidas en los apartados a), b), c) se formalizarán notarialmente, como máximo a los dos meses de la aprobación definitiva del planeamiento que califique sustancialmente la parcela como se estipula en el presente convenio, con independencia que su posesión no se obtenga hasta que sean urbanizados por el particular y recepcionadas las obras por este Ayuntamiento. Cada día de demora, pasados los 3 meses, en hacer efectiva la formalización notarial comportará una indemnización a favor del Ayuntamiento de cien euros, hasta un máximo, por este concepto de cuarenta mil euros.

La formalización de estas cesiones, así como el abono, en su caso, de las indemnizaciones a que la demora en dicha formalización hubiera dado lugar, en todo caso, será requisito imprescindible para el otorgamiento de licencia urbanística autorizando edificación en la parcela residencial que resulte del nuevo planeamiento innovado.

B) La referida en la segunda parte del apartado d) relativa a los aparcamientos públicos en sótano anejos a local municipal de cesión y la referida en el apartado f) se formalizará notarialmente previamente al acto de otorgamiento de licencia urbanística de ocupación para la edificación de la parcela residencial resultante, siendo condición jurídica necesaria para la concesión de la referida licencia de ocupación, o acto administrativo que le sustituya.

CUARTA.- En todo caso, la válida materialización de los aprovechamientos urbanísticos que se derivarán de la ejecución del planeamiento, estará condicionada al efectivo cumplimiento de los deberes urbanísticos asumidos por la entidad propietaria en el presente convenio. El Ayuntamiento de Rincón de la Victoria podrá instar la inscripción registral de los compromisos asumidos.

Los compromisos y obligaciones asumidos por parte del propietario de la parcela en el presente convenio, no le eximirán del efectivo cumplimiento del resto de deberes urbanísticos establecidos por la legislación como condición para la materialización de los derechos edificables que surgirán tras la correspondiente innovación del planeamiento.

QUINTA.- Los compromisos y obligaciones asumidos por parte de la propietaria



privada en el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos descritos en los antecedentes del presente Convenio y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de la futura innovación de planeamiento se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos o parte de ellos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones.

SEXTA. - El Sr. Alcalde, en la representación con que interviene se obliga a elevar el presente convenio, previos los trámites reglamentarios oportunos, a la ratificación del Pleno Municipal en un plazo no superior a tres meses, quedando la vigencia y efectividad del mismo sujeta a la adopción del referido acuerdo. Una vez aprobado el presente convenio por el Pleno Municipal, el citado acuerdo se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia así como se procederá a su depósito en registro público creado para tal efecto por el Ayuntamiento. Todos los gastos derivados de las publicaciones preceptivas a que se refiere la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, correrán por cuenta de la entidad particular.

La no eficacia del convenio motivado por la no ratificación o por no aprobarse su contenido en la correspondiente innovación del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbanística municipal, no generará ningún tipo de exigencia de indemnización.

El plazo de vigencia del presente convenio se conviene que sea el de cuatro años desde su firma.

SÉPTIMA. - Dada la naturaleza jurídico-administrativa de este Convenio Urbanístico, cualquier conflicto que pudiera surgir entre las partes en cuanto a su interpretación, desarrollo y posterior cumplimiento, quedará sometido a la revisión de la jurisdicción contencioso-administrativa.

y en prueba de conformidad, con lo que precede, firman los comparecientes el presente convenio, por cuadruplicado, en el lugar y fecha al principio indicados.

EL ALCALDE

VICTORIANA DE INVERSIONES SIGLO XXI S.L

Ante mí,
EL SECRETARIO GENERAL