

CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DE SAN MARCOS Y LA EMPRESA INVERSIONES Y PROMOCIONES BELDA, SL. PROPIETARIA DE LA FINCA DENOMINADA "LAS CRUCES".

En Cuevas de San Marcos, a 7 de Octubre de 2005.

REUNIDOS:

De una parte, **D. RAFAEL M. CARO GONZALEZ**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos, actuando en su nombre y representación y facultado expresamente para intervenir en este acto por acuerdo del Pleno de fecha 7 de Octubre de 2005, estando asistido por la Sra. Secretaria de la Corporación, **DÑA. EVA GARCIA VELASCO**, a los efectos de dar fe de lo acordado, en cumplimiento de lo establecido en la Legislación sobre Régimen Local.

Y de otra, **D. CRISTOBAL LUQUE SANCHEZ**, mayor de edad, vecino de Cuevas de San Marcos (Málaga), con domicilio en la calle Granada, nº 85, y N.I.F. 25.318.138-Z, y **D. Diego A. Casero Rubio**, vecino de Antequera, en Calle Torre Hacho, y DNI núm. 25.313.708-T, Administradores Mancomunados, actuando en nombre y representación de la empresa Inversiones y Promociones Belda SL, con CIF.núm. B 92656529, según se desprende de las escrituras levantadas ante Ilustre Notario D. José Calvache Martínez, bajo el número de su protocolo 862.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad legal suficiente para contratar y concertar los acuerdos contenidos en este convenio el cual ha sido aprobado por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos de fecha 7 de Octubre de 2005., por lo que ambas partes ratifican su voluntad de llevarlos a cabo por medio de los Antecedentes, la Justificación de motivos, las Manifestaciones y de las Estipulaciones que se expresan a continuación.

ANTECEDENTES:

El Excmo. Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos está desarrollando los trabajos de elaboración del Plan General de Ordenación Urbana de acuerdo con lo previsto en la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, para sustituir las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento que fueron aprobadas definitivamente con fecha 20 de Julio de 1.983 por un planeamiento acorde con la exigencia de la nueva ley.

En la referida elaboración del P.G.O.U., se procederá a clasificar los distintos terrenos que constituirán y fijarán el desarrollo urbanístico del municipio, para que el mismo se produzca de una forma ordenada y acorde con las perspectivas de crecimiento de Cuevas de San Marcos.

Como consecuencia de lo anterior, se pone de manifiesto la oportunidad de incluir los terrenos que se describirán en los párrafos siguientes, y que vienen señalados en la documentación gráfica que se adjunta a este convenio como parte integrante del mismo, como suelo urbanizable, según se desprende de los criterios expuestos a continuación:

- El Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos ha apostado por el desarrollo turístico del área de influencia, dentro de su municipio, del pantano de Iznájar.
- El proyecto tiene un valor añadido como es la creación de riqueza que representa para el municipio de Cuevas de San Marcos la generación de empleo que será ofertado de forma prioritaria a través de los vecinos de la localidad y la demanda de servicios a través de las empresas locales, como más adelante se explica.
- Al mismo tiempo, los terrenos se sitúan junto al núcleo urbano por lo que su desarrollo urbanístico es acorde con las pretensiones de crecimiento que tiene previstas la Corporación Municipal.

JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA:

El municipio de Cuevas de San Marcos, se encuentra situado en la provincia de Málaga, en la parte Norte de la misma, lindando con la provincia de Córdoba y con el pantano de Iznájar

Se encuadra dentro de la comarca de Antequera que puede considerarse el centro de Andalucía y cuenta con unas magníficas comunicaciones por su cercanía a la autovía A-92 y a la futura autovía que unirá Córdoba y Málaga. El término municipal limita al norte y este con Rute e Iznájar en la provincia de Córdoba, al oeste con el municipio de Cuevas Bajas y al sur con Villanueva de Algaidas, ambos en la provincia de Málaga.

Toda la comarca de Antequera está sufriendo una fuerte demanda de terrenos edificables por parte de ciudadanos de la Unión Europea, que ven en esta comarca el lugar ideal para vivir por las condiciones climáticas y la hospitalidad de los andaluces. La falta de respuesta reglada a esta demanda, mediante la puesta en circulación de terrenos que cumplan todos los requisitos de la normativa urbanística, está originando el florecimiento de multitud de parcelaciones sin control urbanístico, en todos los municipios de la comarca, que producen una serie de problemas cuya solución se antoja imposible y que se detallan a continuación:

- Carencia total de equipamientos por el aprovechamiento exhaustivo del suelo por parte de los propietarios de parcelas ilegales.
- Carencia de infraestructuras, por la no ejecución de las mismas por parte de los propietarios de las parcelas.
- Traslado al Ayuntamiento de los costes de urbanización de los terrenos una vez que son edificados estos, con el consiguiente desequilibrio financiero y social ya que los ciudadanos que cumplen con sus obligaciones deben destinar sus impuestos a pagar las infraestructuras de los que no lo hacen.
- Pérdida de ingresos por parte de los ayuntamientos por no cobrar los impuestos derivados de las construcciones por no contar con los controles necesarios.

Igualmente, debemos añadir que coyunturalmente, la tradicional industria de la comarca, como es el olivar, tiene a disminuir su rentabilidad por el recorte de las subvenciones de la Unión Europea y la bajada de precios. Se impone, por tanto, alentar iniciativas que compensen esta disminución de ingresos y simultáneamente, crear suelo para dotar de viviendas a las familias autóctonas que no podrían competir con los actuales precios del mercado inmobiliario.

Además de lo anterior, al poner en el mercado terrenos para urbanizar mediante convenios urbanísticos, se consigue un doble objetivo para el interés general del pueblo de Cuevas de San Marcos, por un lado, la edificabilidad que se otorga en estos casos es inferior a la que se daría en condiciones normales de planeamiento y por otro lado, las contraprestaciones para el municipio son mayores, por lo que el interés general del pueblo se ve enormemente beneficiado. También se puede añadir, que los propietarios de los terrenos tienen la intención de ejecutar en el menor tiempo posible, la urbanización de los mismos y la construcción de las viviendas por lo que se facilita al máximo la puesta de las mismas en el mercado y por tanto se reducen los precios del producto final, comprometiéndose expresamente a cumplir plazos y condiciones acordados en la parte dispositiva de este documento.

En otro orden de cosas cabe apuntar también el enorme beneficio económico que supondrá para todas las empresas y los trabajadores de Cuevas de San Marcos el desarrollo de la urbanización y de las construcciones, ya que generará en el pueblo una carga de trabajo durante varios años que lo convertirán en un lugar de inmigración, es decir, de llegada de trabajadores, en vez de un lugar de emigración, de donde los trabajadores tienen que salir cada día para trabajar.

Para evitar todos estos perjuicios, y en base al interés social de todos los ciudadanos de Cuevas de San Marcos, presidido por la Corporación Municipal conforme a los criterios de desarrollo urbanístico de carácter turístico, se propone la firma del presente Convenio Urbanístico de Planeamiento, entre el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos, D. CRISTOBAL LUQUE SANCHEZ y D. DIEGO A. CASERO RUBIO al objeto de dar una respuesta totalmente acorde con el planeamiento urbanístico a la demanda de terrenos urbanizables.

Para poner en práctica todo lo anterior las partes actuantes

MANIFIESTAN:

1º) La empresa Inversiones y Promociones Belda SL es propietaria (según manifiestan en el presente acto, debiendo acreditarlo a requerimiento de esta Entidad) de dos fincas en el término municipal de Cuevas de San Marcos, que son colindantes entre sí y que cuentan con la siguiente superficie:

POLIGONO	PARCELA	PARAJE	EXTENSION
----------	---------	--------	-----------

08	39	Las Cruces	1.982,62.-m2
08	40	Las Cruces	2.096,06.-m2
		Total m2.	4.078,68.-m2

2º) Las fincas se encuentran clasificadas por las actuales Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio, como Suelo No urbanizable, y no están afectadas por ningún régimen especial de protección.

3º) De acuerdo con el diseño urbanístico que pretende desarrollar el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos en el crecimiento del núcleo urbano, está interesado en incorporar los terrenos aludidos en el Avance del P.G.O.U. con la clasificación de SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON USO RESIDENCIAL en el que se incluyan el uso residencial como uso global.

4º) El propietario se comprometen a presentar ante el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos el correspondiente planeamiento de iniciativa particular, una vez que se haya aprobado definitivamente el Convenio Urbanístico por todos los organismos que tengan que dar su conformidad al mismo. En este sentido, tras la aprobación del Convenio de Planeamiento y en desarrollo de las previsiones contenidas en este, se presentará para su tramitación ante el Ayuntamiento el correspondiente Proyecto de Reparcelación, Plan Parcial de Ordenación y Proyecto de Urbanización una vez que se haya aprobado definitivamente el P.G.O.U. de Cuevas de San Marcos. Así mismo se aportará Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental, así como el resto de estudios e informes complementarios para el buen fin del presente convenio.

5º) Que las partes actuantes de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre de 2.002, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.), en orden a fijar los parámetros básicos de ordenación y los compromisos de ejecución, de común acuerdo suscriben el presente **CONVENIO DE PLANEAMIENTO**, y a tal efecto aprueban las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA. El Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos, en base al acuerdo adoptado por el Pleno de fecha siete de octubre de 2005, promoverá la correspondiente clasificación del suelo de las fincas descritas en la manifestación primera de este documento como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO CON USO RESIDENCIAL, mediante su incorporación a la redacción del P.G.O.U. en las condiciones fijadas por la LOUA y con las particularidades acordadas en el presente convenio.

SEGUNDA. El aprovechamiento lucrativo se fijará en 0,680 m2 techo / m2 suelo.

El propietario podrá edificar en los terrenos resultantes de la aplicación del planeamiento correspondiente una cantidad de viviendas por hectárea, que determinará el Plan Parcial correspondiente en función del aprovechamiento obtenido, de la tipología de las viviendas y de la orografía del terreno.

TERCERA. El propietario se compromete a ceder al Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos los espacios destinados a reserva para viario, áreas libres, equipamiento, y además del 10% del aprovechamiento medio como marca la legislación.

Este aprovechamiento será compensado económicamente por la Empresa Inversiones y Promociones Belda, SL en la cuantía que se determine por el técnico municipal competente, quien emitirá su valoración conforme a los criterios que establece el artículo 64 de la L.O.U.A., y que será abonada a la petición de licencia de edificación por parte del promotor.

Así mismo, los terrenos destinados a Sistemas de Espacios Libres de Dominio Público y los destinados a Servicios de Interés Público y social, se verán incrementados de forma notable en su cuantía, en concepto de mejora de la exigencia legal.

Por otro lado, y en concepto de gastos de estudio, La Empresa Inversiones y Promociones Belda, SL, abona en este acto la cantidad de DIECIOCHO MIL EUROS (18.000,00-€), para sufragar el esfuerzo realizado por el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos en la adaptación de los documentos de revisión del P.G.O.U. del municipio. En ningún caso, y bajo ningún concepto, esta cantidad será retornable ni compensable.

CUARTA. El sistema adoptado para la gestión de los terrenos es el de compensación.

QUINTA. D. CRISTOBAL LUQUE SANCHEZ Y D. DIEGO A. CASERO RUBIO se comprometen a desarrollar los documentos de planeamiento urbanístico dentro del primer cuatrienio de vigencia del P.G.O.U., así como que las obras de urbanización se encuentren ejecutadas, o al menos en fase real y efectiva de ejecución, en un mínimo del 50% del total de la superficie del sector.

SEXTA. La Empresa Inversiones y Promociones Belda SL, participará de forma proporcional en la ejecución de los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto en la que se encuadren.

SEPTIMA. En todo caso, los documentos de planeamiento de desarrollo que se presenten para su aprobación, deberán justificar debidamente las condiciones de infraestructuras básicas del ámbito, y en especial, las referentes a saneamiento, abastecimiento, electricidad y accesos.

OCTAVA. Cuantos gastos, impuestos y tributos se deriven del presente convenio serán abonados por la Empresa Inversiones y Promociones Belda SL, así como los actos y operaciones que sean necesarios para su ejecución, entre los que se encuentran los honorarios de los técnicos encargados de la redacción de los proyectos y actuaciones pertinentes, e incluso aquellos que el Ayuntamiento hubiera de contratar para la comprobación, seguimiento y control de las referidas actuaciones.

NOVENA. Como garantía de ejecución del presente convenio, La Empresa Inversiones y Promociones Belda SL, aporta en el plazo de quince días previos a la aprobación inicial del PGOU, un aval bancario de la entidad, a primer requerimiento, con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, por importe de 50.000,00.-€ y que responderá del cumplimiento de las obligaciones contraídas en el mismo, y en especial de la realización de las obras y el cumplimiento de los plazos fijados en las estipulaciones tercera y quinta, respectivamente.

En caso de incumplimiento de las anteriores condiciones, y en especial del plazo de ejecución del sector, el Ayuntamiento podrá optar por sustituir el sistema de actuación acordado en la estipulación cuarta, compensación, por el de cooperación, destinando el importe del aval al pago de los honorarios de un equipo de consultoría que ejecutara y gestionara el correspondiente planeamiento de desarrollo.

DECIMA. El presente convenio no podrá comprometer potestades regladas de la Administración actuante y su eficacia y validez queda suspendida a su aprobación definitiva, tras su sometimiento a información pública, que se llevará a efecto conforme a lo dispuesto en la L.O.U.A., y registrado conforme establece el Decreto 2/2004 de 7 de Enero.

DECIMOPRIMERA. La vigencia del presente convenio se extiende desde la ratificación por el Pleno del Ayuntamiento hasta un máximo de cuatro años o hasta que sean aprobados todos los instrumentos de planeamiento que posibiliten su ejecución.

Y en prueba de conformidad con todo lo expuesto anteriormente, firman y ratifican el presente, por duplicado ejemplar en el lugar y la fecha indicados al principio.