



CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DE SAN MARCOS Y LA EMPRESA MOPER INVERSIONES, S.L. PROPIETARIA DE LA FINCA DENOMINADA "LA ENCINILLA".

En Cuevas de San Marcos, a 24 de Octubre de 2.005.

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. JOSE LUIS MORENO OSORIO**, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Arroyo de la Miel – Benalmádena (Málaga), en la calle Jaspe, nº 17, C.P. 29.631, quien actúa como Administrador de la empresa **MOPER INVERSIONES, S.L.**, con C.I.F. nº B92207224, y con domicilio a efectos de notificaciones en el mismo lugar que el anterior. Su cargo y facultades resultan de la escritura de constitución, de fecha 19 de Enero de 2.001, otorgada ante el notario de Málaga, D. José Manuel de Torres Puentes al nº 237 de su protocolo, y debidamente inscrita en el Registro Mercantil núm. 5 de Málaga, al tomo 2714, libro 1627, sección 8ª, folio 72, hoja núm. MA-46.822, Inscripción 1ª.

Asegura el compareciente que su representación está en vigor no habiendo sido sus facultades ni limitadas ni revocadas en ningún caso.

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 a una distancia suficiente del núcleo urbano como para poder establecer una actividad de tipo turístico-deportivo como es un campo de golf, de forma que con la adaptación de las infraestructuras necesarias se podrá implantar este tipo de actividad.
- Como valor añadido a esta propuesta, hay que señalar que el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos, ha aprobado el Proyecto de Actuación para la construcción de un hotel rural denominado “Mi Refugio”, y una escuela de hostelería en los terrenos objeto del presente convenio, por lo que resulta del todo compatible la clasificación del resto de los terrenos conforme se acuerda más adelante para culminar el proyecto en su totalidad.

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 y consolidación del Proyecto de Actuación para la construcción de un hotel rural y su área de influencia, se propone la firma del presente Convenio Urbanístico de Planeamiento, entre el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos, y la entidad **MOPER INVERSIONES, S.L.**, 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 entidad **MOPER INVERSIONES, S.L.**, es propietaria (según manifiestan en el presente acto, debiendo acreditarlo a requerimiento de esta Entidad) de quince 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	
	11	851	Loma de la Encinilla	5,4259 Ha
	11	1022	Loma de la Encinilla	0,0211 Ha
	11	1023	Loma de la Encinilla	35,7596 Ha
	11	1084	Loma de la Encinilla	0,2563 Ha
	11	1028	Loma de la Encinilla	54,2948 Ha
	11	1027	Loma de la Encinilla	4,5882 Ha
	11	850	Loma de la Encinilla	4,3743 Ha
	11	1020	Loma de la Encinilla	16,4938 Ha
	11	1085	Loma de la Encinilla	9,2707 Ha
	11	1017	Loma de la Encinilla	14,5137 Ha
	11	1021	Loma de la Encinilla	26,0562 Ha
	11	852	Loma de la Encinilla	0,6454 Ha
	11	849	Loma de la Encinilla	22,8803 Ha
	10	194	Las Capacheras	2,1120 Ha
	10	195	Las Capacheras	13,0071 Ha
		Total Has.		209,6994 Ha

Inscritas en el Registro de la Propiedad de Archidona con las siguientes referencias:

- 1.- Tomo 648, Libro 83, folio 101, finca nº 4.841.
- 2.- Tomo 630, Libro 82, folio 242, finca nº 4.840.
- 3.- Tomo 630, Libro 82, folio 247, finca nº 4.842.
- 4.- Tomo 666, Libro 84, folio 099, finca nº 4.843.
- 5.- Tomo 563, Libro 77, folio 093, finca nº 4.426.

La superficie total de las fincas incluidas en el presente convenio asciende a la cantidad de 2.096.994,00 metros cuadrados, remitiéndose para su cuantificación real en el ámbito, a la correspondiente medición topográfica.

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 turístico que pretende desarrollar el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos en el área de influencia del Pantano de Iznajar, 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 de vivienda como uso global y el uso hotelero privado y una zona ecológica-deportiva, como usos compatibles.

4º) Los propietarios-promotores 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 2002, 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 7 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 0,0573 m2 techo / m2 suelo.

Los propietarios podrán 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.

El proyecto contemplará la construcción de viviendas unifamiliares en parcelas independientes y viviendas agrupadas, dependiendo de la orografía del terreno, ponderando la distribución de las mismas en la Plan Parcial que ordene el sector. Este último tipo de viviendas, las agrupadas, se harán siguiendo las pautas arquitectónicas de las cortijadas andaluzas y de los pequeños pueblos blancos de Andalucía.

TERCERA. Los propietarios se comprometen 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 más otro 5% del aprovechamiento medio en concepto de mejora. Esta superficie se entregará urbanizada y libre de cargas y gravámenes una vez ejecutados los documentos de planeamiento. 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.

Así mismo, los propietarios, y en concepto de mejora de las infraestructuras que absorberán el incremento de población resultante de la ejecución del planeamiento que se conviene en este acto, se comprometen a construir una balsa de almacenamiento y una depuradora capaz de adaptar las aguas residuales que genere el ámbito para riego agrícola, poniéndose esta agua depurada a disposición del Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos sin coste alguno, ni de construcción, ni de mantenimiento para este, y siendo aquellos quienes lleven a cabo dichas labores.

En este mismo sentido, los propietarios colaborarán a la dotación de césped artificial al actual campo de fútbol de la localidad, haciéndose cargo del pago del importe íntegro que suponga la instalación del mismo, habiendo podido intervenir en la elección del instalador mediante la participación en la selección del mejor presupuesto de tres que haya debido pedir el Ayuntamiento.

Por otro lado, y en concepto de gastos de estudio, los propietarios abonarán 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. Los propietarios 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. Los propietarios participarán de forma proporcional en la ejecución de los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto en la que se encuadren.

SEPTIMA. El Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos promoverá la iniciativa para que los propietarios lleven a cabo la ejecución de un campo de golf de nueve hoyos.

OCTAVA. En el equipamiento hotelero que cuenta ya con la aprobación municipal, se creará una escuela de hostelería cuya matriculación de alumnos tendrá preferencia para los vecinos empadronados en Cuevas de San Marcos. Igualmente los profesionales que presten sus servicios en el hotel denominado “Mi Refugio”, serán en su mayoría procedentes de la misma localidad, siempre que la cualificación profesional lo permita.

NOVENA. Los propietarios se comprometen a la construcción de un centro de carácter comercial destinado al ocio y entretenimiento de la población a fin de que active la economía de la misma

El titular de la explotación se comprometerá a que el 80% de los trabajadores sean vecinos de Cuevas de San Marcos siempre que ello sea posible.

DECIMA. Se procederá a la reforestación con especies autóctonas en el área del ámbito que se destine a zona verde, de forma que se acentúe su valor paisajístico y medioambiental.

En este mismo orden de cosas, se respetará el “monte bajo” existente en la finca, dándosele el uso de “coto de caza privado”.

UNDECIMA. Cuantos gastos, impuestos y tributos se deriven del presente convenio serán abonados por los propietarios promotores del convenio 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.

DUODECIMA. Como garantía de ejecución del presente convenio, los propietarios aportarán, en lo quince días previos a la aprobación inicial del P.G.O.U. un aval bancario de una entidad de primer orden a primer requerimiento, con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, por importe de 150.000,00.-€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.

DECIMOTERCERA. 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.

DECIMOCUARTA. 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 documento, por duplicado ejemplar en el lugar y la fecha indicados al principio.