



**CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DE SAN MARCOS Y LA EMPRESA GESTION DE ESCRITURAS MALACITANAS S.L. PROPIETARIA DE LA FINCA DENOMINADA "LA SIERREZUELA".**

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.

De de otra, **D. Ignacio Villaverde Landa**, con DNI núm. 44.580.819-B mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Málaga, en Calle Serafines, 10, Málaga, y D. Carlos Fraiz Porras, con DNI núm. 25.092.295-P, con domicilio a efectos de notificaciones en Puerto de la Torre, Calle Pozo, 46, Urb. Cortijo del Sol, como Administradores Mancomunados de la empresa **GESTION DE ESCRITURAS MALACITANAS, S.L.**, con C.I.F. nº B92185297, constituida mediante escritura otorgada ante D. Alfonso Casasola Tobia, el día 16 de Octubre de 2000, bajo el número 4423 de su protocolo, e inscrita en el Registro Mercantil de Málaga, al tomo 2653, libro 1566, folio 37, sección 8, hoja MA-45137, inscripción 1ª, y con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Medellín, núm.1-1º A, CP 29002. Su cargo y facultades resultan de la escritura levantada el día 5 de Agosto de 2005, por el Sr. Notario D. José Andrés Navas Hidalgo, bajo el número 1432.

Aseguran ambos comparecientes que sus representaciones están en vigor, no habiendo sido limitadas ni revocadas en ninguno de los casos.

De otra, D. José Arjona Encinas, mayor de edad, casado en bienes gananciales, vecino de Cuevas de San Marcos, con domicilio a efectos de notificaciones en Camino de la Cerámica núm. 8 y N.I.F. 74.897.752-T, en su propio nombre.

De otra, D. Mariano Villaverde Morilla, mayor de edad, casado en régimen de bienes gananciales, con domicilio a efectos de notificaciones en C/ Serafines, 10, de Málaga, y NIF. 24.835.545-F, en su propio nombre.

De otra, D. Luís Enrique Pérez Acosta, mayor de edad, casado en régimen de separación de bienes, vecino de Velez Málaga, con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Camino de Málaga, núm. 46, y NIF. 52.576.675-D, en su propio nombre.

Todas las 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, 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, y la localización de los terrenos en cuestión se sitúan en la misma.
- Los terrenos pueden ser tenidos en cuenta como una unidad por estar colindantes entre sí, sumando en su totalidad una superficie de 408.982.-m<sup>2</sup>
- Al mismo tiempo, se sitúan muy próximos al núcleo urbano y dentro de lo que podríamos llamar la zona natural de expansión del conglomerado urbano por lo que no distorsionará el desarrollo urbanístico del municipio.

#### **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 los terrenos, 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.

Para evitar todos estos perjuicios para los ciudadanos y las administraciones implicadas, 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 turístico en el área de influencia del Pantano de Iznájar, se propone la firma del presente Convenio Urbanístico de Planeamiento, entre el Ayuntamiento de Cuevas de San Marcos, la empresa GESTION DE ESCRITURAS MALACITANA, S.L. y los señores: D. José Arjona Encinas, D. Mariano Villaverde Morilla y D.

Luis Enrique Pérez Acosta, al objeto de dar una respuesta totalmente acorde con el planeamiento urbanístico a la demanda de terrenos urbanizables.

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 terrenos 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 poner en práctica todo lo anterior las partes actuantes

#### **MANIFIESTAN:**

1º) La sociedad GESTION DE ESCRITURAS MALACITANA S.L.(GESEMA), es propietaria de seis fincas en el término municipal de Cuevas de San Marcos que son colindantes entre sí y que cuentan con la siguiente superficie:

- Finca (06) 000165 denominada Sierrezuela con una extensión de 65.548 m2
  - Finca (06) 000282 denominada Sierrezuela con una extensión de 199.393 m2
  - Finca (06) 000129 denominada Sierrezuela con una extensión de 1.913 m2
  - Finca (07) 000259 denominada Cerraura con una extensión de 695 m2
  - Finca (07) 000312 denominada Sierrezuela con una extensión de 154 m2
  - Finca (07) 000315 denominada Sierrezuela con una extensión de 13.629 m2
- Superficie total.....281.332 m2

Todas ellas le pertenecen por título de escritura de compra-venta a la mercantil Gestión de Escrituras Malacitanas SL otorgada el día 20 de septiembre de 2004 ante el notario de Málaga, D. Alfonso Casasola Tobia, al número 3484 de su protocolo, e inscritas en el Registro de la Propiedad de Archidona, con las siguientes referencias:

- 1.- Tomo...950...libro...102.. Folio...125...Finca..6461.
- 2.- Tomo...950...libro...102..Folio....127...Finca..6462.
- 3.- Tomo...950...libro...102..Folio....129...Finca..6463.
- 4.- Tomo...950...libro...102..Folio....131...Finca..6464.
- 5.- Tomo...950...libro...102..Folio....133...Finca..6465.
- 6.- Tomo...950...libro...102..Folio....135...Finca..6466.

D. José Arjona Encinas, es propietario (según manifiesta en este acto, debiendo acreditarlo a requerimiento de esta Entidad) en régimen de gananciales de las siguientes fincas catastrales:

- Finca (06) 000049 denominada Sierrezuela con una extensión de 17.263 m2
- Finca (06) 000052 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.685 m2
- Finca (06) 000053 denominada Sierrezuela con una extensión de 1.127 m2
- Finca (06) 000054 denominada Sierrezuela con una extensión de 3.376 m2
- Finca (06) 000055 denominada Sierrezuela con una extensión de 4.641 m2
- Finca (06) 000056 denominada Sierrezuela con una extensión de 649 m2
- Finca (06) 000057 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.603 m2
- Finca (06) 000058 denominada Sierrezuela con una extensión de 1.360 m2
- Finca (06) 000059 denominada Sierrezuela con una extensión de 1.137 m2
- Finca (06) 000060 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.596 m2
- Finca (06) 000061 denominada Sierrezuela con una extensión de 910 m2

- Finca (06) 000062 denominada Sierrezuela con una extensión de 6.751 m2
  - Finca (06) 000063 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.408 m2
  - Finca (06) 000065 denominada Sierrezuela con una extensión de 3.444 m2
  - Finca (06) 000067 denominada Sierrezuela con una extensión de 7.035 m2
  - Finca (06) 000068 denominada Sierrezuela con una extensión de 3.222 m2
  - Finca (06) 000074 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.262 m2
  - Finca (06) 000076 denominada Sierrezuela con una extensión de 3.415 m2
  - Finca (06) 000077 denominada Sierrezuela con una extensión de 1.059 m2
  - Finca (06) 000080 denominada Sierrezuela con una extensión de 1.181 m2
  - Finca (06) 000126 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.937 m2
  - Finca (06) 000137 denominada Sierrezuela con una extensión de 3.546 m2
  - Finca (06) 000139 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.117 m2
  - Finca (06) 000218 denominada Sierrezuela con una extensión de 3.403 m2
  - Finca (06) 000219 denominada Sierrezuela con una extensión de 3.211 m2
  - Finca (06) 000220 denominada Sierrezuela con una extensión de 3.568 m2
  - Finca (06) 000247 denominada Sierrezuela con una extensión de 3.261 m2
  - Finca (06) 000276 denominada Sierrezuela con una extensión de 7.107 m2
  - Finca (06) 000280 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.239 m2
- Superficie total.....100.513 m2

D. Luís Enrique Pérez Acosta, es propietario único (según manifiesta en este acto, debiendo acreditarlo a requerimiento de esta Entidad) de las fincas:

- Finca (06) 000128 denominada Sierrezuela con una extensión de 628 m2
  - Finca (06) 000130 denominada Sierrezuela con una extensión de 7.826 m2
  - Finca (06) 000138 denominada Sierrezuela con una extensión de 1.817 m2
- Superficie total....10.271 m2

D. Mariano Villaverde Morrilla, es propietario (según manifiesta en este acto, debiendo acreditarlo a requerimiento de esta Entidad) en régimen de gananciales de las fincas:

- Finca (06) 000147 denominada Sierrezuela con una extensión de 4.149 m2
  - Finca (06) 000148 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.111 m2
  - Finca (06) 000149 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.104 m2
  - Finca (06) 000150 denominada Sierrezuela con una extensión de 2.310 m2
  - Finca (06) 000283 denominada Sierrezuela con una extensión de 6.192 m2
- Superficie total.....16.866 m2

La superficie total de las fincas incluidas en el presente convenio asciende a la cantidad de 408.982,00 metros cuadrados.

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 el uso geriátrico privado 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 aprobación 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 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 0,25 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, y que en ningún caso podrá exceder de 10 viviendas por hectárea.

**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 contribuir en la realización de obras en pueblo en la cantidad de 200.000 euros pagaderos de la siguiente forma: 115.000 euros el día 30 de Enero de 2006 y 85.000€ en los treinta días siguientes a la aprobación definitiva del PGOU. La cantidad anticipada de 115.000€ será objeto de devolución, sólo en el caso de que no se incluyan los terrenos, objeto del presente Convenio, con la Clasificación de Suelo Urbanizable Sectorizado con Uso Residencial, en el documento de aprobación definitiva del PGOU de esta localidad. Devolución que se producirá a los 90 días de la aprobación definitiva de PGOU de Cuevas de San Marcos.

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.** Para un mejor desarrollo de la actuación propuesta, los terrenos se dividirán en dos sectores independientes, cuyo único requisito es el de que ambos tengan la misma superficie, no obstante, se podrán modificar sus límites si una vez conocida exhaustivamente la topografía del terreno, se estimase conveniente hacerlo, siempre manteniendo la superficie de cada uno de ellos. Los sectores se desarrollarán uno a continuación del otro. Cada sector contendrá a su vez dos unidades de ejecución que se desarrollarán de forma sucesiva. Cada unidad de ejecución tendrá la misma superficie, comprometiéndose los propietarios a que se encuentren ejecutadas, o al menos en fase real y efectiva de ejecución, un mínimo del 50% del total de la superficie de ambos sectores dentro del primer cuatrienio de vigencia del P.G.O.U.

**SEXTA.** Los dos sectores participarán de forma proporcional en la ejecución de los Sistemas Generales adscritos al Área de Reparto en la que se encuadren.

**SEPTIMA.** Se consignarán dos parcelas de 8.000 m2 de superficie cada una, destinadas a equipamiento hotelero y equipamiento geriátrico. Cada una de las parcelas se ubicará en un solo sector y será el Plan Parcial correspondiente el que determine su situación.

**OCTAVA.** En el equipamiento hotelero, los propietarios crearán una escuela de hostelería que atenderá a la demanda de formación de la zona y preferentemente a los ciudadanos de Cuevas de San Marcos, estableciendo los medios necesarios para que el propietario del establecimiento se comprometa a que el 80% de los trabajadores sean de Cuevas de San Marcos siempre que ello sea posible.

**NOVENA.** El establecimiento geriátrico reservará el 10% de sus plazas para vecinos de Cuevas de San Marcos y 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.** Los propietarios se comprometen a respetar la cota topográfica de los 560 metros sin edificar, salvo aquellas zonas de erial que no supongan ninguna afección a la roca propia del monumento natural, de manera que siempre será considerada como zona verde a efectos urbanísticos.

**UNDECIMA.** Se procederá a la reforestación con especies autóctonas de la zona central del ámbito destinada a zona verde, de forma que se acentúe su valor paisajístico y medioambiental.

**DUODECIMA.** La tipología de las viviendas construidas se repartirá entre viviendas unifamiliares en parcelas independientes y viviendas agrupadas, dependiendo de la orografía del terreno, ponderando la distribución de las mismas en al Plan Parcial de Ordenación. Este último tipo de viviendas, las agrupadas, de harán siguiendo las pautas arquitectónicas de las cortijadas andaluzas y de los pequeños pueblos blancos de Andalucía, empleando materiales autóctonos en su construcción y recreando patios interiores empedrados.

**DECIMOTERCERA.** 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.

**DECIMOCUARTA.** Como garantía de ejecución del presente convenio, los propietarios aportan en los 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 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 de los dos sectores en que se dividirá el ámbito, 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.

**DECIMOQUINTA.** 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.

**DECIMOSEXTA.** 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.