



Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

ANM.

05/04

**ACTA DE LA SESION EXTRAORDINARIA Y URGENTE DEL  
AYUNTAMIENTO PLENO CELEBRADA EN PRIMERA CONVOCATORIA EL  
DIA DIECIOCHO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL CUATRO.**

**ALCALDE - PRESIDENTE**

D. Francisco Muñoz Rico. PSOE

**CONCEJALES**

D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Estrella Tomé Rico. PSOE

D. José Manuel Espejo Urdiales. PSOE

D. Francisco Olalla Martín. PSOE

D. Manuel Guerra Torres PSOE

D<sup>a</sup> Purificación Guerra Atencia. PSOE

D<sup>a</sup> Rocío Ariza Romero. PSOE

D. Miguel Rico Rivas. IULVCA

D. Rafael Broncano Pérez IULVCA

D. José Luis Pérez Moreno. IULVCA.

D. Manuel Martín Godoy. PP

D. Francisco A. Castro Azuaga. PA

D. José Cortes Bueno. PA

D. Manuel Palomas Jurado. PIU

D. Alfonso A. Márquez Soto. PIU

**SECRETARIO GENERAL.**

D. Francisco Moreno Santos.

En la Villa de Torrox, Provincia de Málaga, a dieciocho de Marzo del año dos mil cuatro, en el Salón de Sesiones de la Casa Consistorial, previa convocatoria al efecto se reunieron los Sres. Concejales que anteriormente se expresan, que forman el Ayuntamiento Pleno, al objeto de celebrar la sesión extraordinaria y urgente en primera convocatoria.



Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

Faltaron previa justificación los Sres. Concejales D<sup>a</sup> Antonia Claros Atencia y D<sup>a</sup> Nieves Jiménez Mira.

Siendo las doce horas por el Sr. Alcalde-Presidente se declaró abierta la sesión y, seguidamente, se pasó a examinar los puntos que constituyen el Orden del Día.

### **PUNTO PRIMERO.- RATIFICACIÓN, SI PROCEDE, URGENCIA DE LA SESION**

El Sr. Alcalde justifica la urgencia de la sesión por la promesa que realizó en el anterior Pleno de que el punto que quedó sobre la Mesa y que se contiene en el cuarto del presente Orden del Día, lo traería de modo inmediato, y en relación con el punto tercero, viene dado por la necesidad de resolver las alegaciones y aprobar el asunto, en su caso, con objeto de no seguir gravando las arcas municipales por el retraso en la aplicación de las Ordenanzas.

Sometido el asunto a votación, el Pleno Municipal acuerda por mayoría de 11 votos a favor, de los Grupos PSOE, PA y PIU, 3 votos en contra de IULVCA y una abstención del Grupo Popular, ratificar la urgencia de la sesión.

### **PUNTO SEGUNDO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, ACTA SESION ANTERIOR. (24-02-2004)**

El Portavoz del PIU Sr. Palomas, aunque reconoce no ser objeto del presente punto, al constar el asunto en el acta que se somete a aprobación desea quede constancia de su lamentación por el rechazo de las alegaciones y propuestas que su Grupo presentó en la Modificación de las Ordenanzas Fiscales.

Tras esto y dada cuenta del acta de la sesión ordinaria de fecha 24 de Febrero del presente, es aprobada por unanimidad de los Sres. Concejales asistentes.



**PUNTO TERCERO.- EXAMEN DE ALEGACIONES Y APROBACIÓN DEFINITIVA, EN SU CASO, MODIFICACIÓN ORDENANZAS FISCALES ALCANTARILLADO Y SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.**

En primer lugar se da cuenta por el Sr. Alcalde de modo sucinto de las alegaciones presentadas por el Grupo IULVCA contra la modificación de las Ordenanzas Fiscales de las Tasas por Suministro de Agua Potable y Alcantarillado, así como del Informe Jurídico elaborado al efecto, proponiendo la desestimación de las reclamaciones y la aprobación definitiva del expediente, en concordancia con el informe emitido.

Seguidamente interviene el Concejal D. José Luis Pérez Moreno y manifiesta su desacuerdo de al menos el 90 % del informe elaborado, que se debería de haber acompañado con el elaborado por el Sr. Camas, incidiendo en que muchas alegaciones no se contestan y otras están poco fundamentadas y contestadas de forma evasiva, además de no haberse confrontado, el estudio económico, con los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento, habiendo subido la cuenta de explotación al doble, sin razones para que se duplique, por lo que entiende que tal estudio puede estar inflado. Continúa el Sr. Concejal no admitiendo que se incluya la deuda que se tiene con la Empresa concesionaria de ciento setenta millones de pesetas, que corresponden al anticipo de canon de tres años y que giraba sobre los beneficios previstos y que forman parte del riesgo y ventura de la concesión, sin entender que se incluyan como inversión, cuestiones en las que no entra el informe, ni tampoco el apartado creado de dotación de insolvencias para cubrir los impagados, de modo que se acaba con el aludido riesgo y ventura, además de no incluirse los recargos de apremio. En relación con las inversiones, también las rechaza, por cuanto no hay proyectos aprobados al respecto y se incluyen para que los ciudadanos las abonen, sin estar aún ejecutadas. Termina el Sr. Concejal realizando las siguientes consideraciones:

- El concesionario, según la Oferta y Pliego de Condiciones participaba en los beneficios con un porcentaje del 8'98 %, donde estaban metidos los gastos generales y el beneficio industrial, como quiera que ahora se ha modificado y cobrará el 13'5 % del coste de explotación, esta situación va en contra del Pliego de Condiciones.

- Existen técnicas para el restablecimiento del equilibrio económico financiero, pero no con el 13'5 % asignado, sino dando más porcentaje sobre los



Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

beneficios, aún reconociendo que la alegación sobre este extremo no tiene cabida en el actual expediente, como se señala en el informe del Secretario, por ser objeto de un acuerdo anterior que no pudo impugnarlo, ya que el Sr. Alcalde tuvo secuestrada el acta durante casi un mes.

- Entiende que ahora sí que se está vendiendo el servicio de aguas y no como cuando se achacó en su día esta misma situación a IULVCA.

Por lo que el Sr. Concejál indica que su Grupo votará en defensa de las alegaciones y en contra del acuerdo por excesivo, abusivo y falta de cotejo de los Técnicos Municipales.

Acto seguido interviene el Portavoz del Grupo PIU Sr. Palomas realizando una breve referencia a los problemas que, tras la concesión del Servicio de Aguas, se han venido planteando desde el inicio, ya que el Proyecto que sirvió de base a la concesión devino inviable por cálculo irreal de consumo produciéndose un desequilibrio económico, problemas que todos los Grupos han conocido por la asistencia a Comisión de control con la empresa concesionaria y Técnicos Municipales y que considera que es necesario dar una definitiva solución, ya que lo importante es la calidad del servicio para un municipio de las características del nuestro, por lo que adelanta que su Grupo va a votar a favor de la aprobación definitiva de las Ordenanzas, Grupo al que no se le puede tachar de sospechoso pues entre propuestas y alegaciones para el resto de las Tasas ha presentado cerca de 40 alegaciones.

A continuación interviene el Portavoz del PA, Sr. Castro y manifiesta que el Grupo Andalucista siempre actúa de modo coherente, sobre todo en temas en los que hay que estar más allá de la posición política de cada uno, señalando que en Abril del 2003 había tres Grupos en la oposición, entre los que estaba el Andalucista, y su posición siempre fue constructiva en este tema, al entender que la responsabilidad obligaba a tomar una posición de restablecimiento del equilibrio económico y de garantía de un servicio tan esencial como el del agua. Entiende el Sr. Portavoz el buen talante del Grupo PIU, pero no el de otros, pues como ya se ha dicho no cabe hacer referencia al cobro del 13'5 % de los gastos, ya que el nuevo Proyecto y modelo de gestión del Servicio ha sido aprobado por este Ayuntamiento en Pleno anterior y ahora no es objeto de debate, sino que la Ordenanza trae causa de un acuerdo por el que todos



Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

apostaron y todos sabían que daría como consecuencia la modificación de la Tasa que ahora se somete a votación, pues como se ha señalado por el Sr. Portavoz del Grupo PIU cada vez hay más construcción y más urbanizaciones a las que hay que atender con un servicio adecuado, en cuya consecuencia, el Sr. Portavoz indica que su Grupo votará en contra de las alegaciones.

Vuelve a intervenir el Concejal D. José Luis Pérez Moreno y señala que manteniendo la coherencia aludida y desde la memoria, el 30 de Abril de 2003 se llegó a un acuerdo, pero no como indica el Sr. Castro, sino para restablecer el equilibrio económico, otorgando una subvención del 13'5 % a la empresa concesionaria para unos años y destaca que los costes del servicio siempre han estado cubiertos, ya que lo que se ha reducido es el beneficio previsto, que ahora se mete en las inversiones sin venir recogidas donde o cuando se van hacer, aún entendiendo que en el estudio se podría incluir el porcentaje que tiene que ganar el concesionario, las inversiones que efectivamente se hagan y la compra del agua, pero pese a esto, a su juicio, el estudio económico está inflado, incrementado el coste de explotación al doble y no comprobados los datos por los Servicios Técnicos, por lo que reitera el voto de su Grupo en contra de la aprobación de la Ordenanza, en defensa de los intereses Municipales y de los Ciudadanos.

El Portavoz del Grupo Municipal Andalucista Sr. Castro vuelve a intervenir para matizar que su Grupo cuando ha llegado a un acuerdo en Junta de Portavoces lo cumple y lo mantiene y todos conocen que con lo aprobado en el 2003 se modificaba el Servicio, debido a la deuda que se había generado en ejercicios anteriores, pero sobre todo por el futuro del servicio que se convirtió en una concesión pura y dura, según el acuerdo aludido.

A continuación interviene el Sr. Alcalde y manifiesta entender que cada Grupo elija el momento que considere para hacer sus interpretaciones, pero, a su juicio, este debate se debió hacer en el momento en que se estaban aprobando las Ordenanzas inicialmente, ya que se replantean cuestiones por Izquierda Unida sobre una concesión del año 94 en que gobernaba este Grupo, entendiendo podía haber realizado un proceso que no arrojara el resultado actual. Recuerda el Sr. Alcalde las reuniones que todos los Grupos han tenido



Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

con la Empresa Concesionaria para buscar la oportuna solución, cuestiones que no debían haberse planteado si no se hubiera hecho el híbrido que se hizo en su día, pero en todo caso con el acuerdo de Abril del 2003 todos reconocieron la deuda existente como punto de partida para después modificar el sistema, ya que el anterior no funcionaba, de modo que no vuelvan a causarse los problemas que el servicio viene originando. En todo caso, termina el Sr. Alcalde, el Portavoz de Izquierda Unida ha tenido la posibilidad de pedir las aclaraciones oportunas pues siempre ha participado en las gestiones y, en resumen, lo que se pretende es el cierre de un ciclo en el que todos siempre se han mostrado convencidos para buscar una solución.

Replica el Portavoz de IULVCA Sr. Rico que el acuerdo de 30 de Abril fue para reconocimiento de una deuda y su amortización y también que en el año 98 se aprobó una forma de revisión que Sogesur aceptó, aunque luego negara esta realidad, habida cuenta además de que ha estado en todas las reuniones y siempre fue difícil poner de acuerdo los Servicios Económicos y Jurídicos del Ayuntamiento con los de la Empresa Concesionaria, lo que por fin de consigue en el año 2003, pese a que ahora el fondo de la cuestión es que el coste de explotación presentado no está acreditado por los Servicios Económicos Municipales y hay que hacer un acto de fé.

Contesta el Portavoz del PIU Sr. Palomas que es verdad que en el año 98 se llegó a un acuerdo, no aceptado luego por la Empresa, si bien fue una solución puntual y no definitiva que es lo que se pretende ahora.

En consecuencia, aprobado inicialmente en Sesión Plenaria de fecha 4 de Diciembre del 2003 el expediente de Modificación de las Ordenanzas Fiscales de las Tasas de Alcantarillado y Suministro de Agua.

Expuesto oportuno anuncio en el Tablón del Ayuntamiento, Diario de los de mayor circulación de la Provincia y Boletín Oficial de la Provincia.

Vistas las alegaciones formuladas por el Grupo IULVCA e Informe de Secretaría emitido al respecto y que constan en el expediente.

Sometido a votación el Pleno Municipal acuerda por mayoría de 11 votos a favor de los Grupos PSOE, PA y PIU, 3 votos en contra de IULVCA y 1 abstención del Grupo PP, aprobar:



Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

- La desestimación de las alegaciones formuladas por el Grupo Municipal IULVCA contra el expediente de modificación de las Ordenanzas Fiscales de los Servicios de Alcantarillado y Agua Potable.

- Aprobar definitivamente el expediente de modificación de las referidas Ordenanzas.

- Que se proceda a la publicación del texto integro de las modificaciones aprobadas en el Boletín Oficial de la Provincia.

#### **PUNTO CUARTO.- APROBACIÓN, SI PROCEDE, CONVENIO URBANÍSTICO GESTION SECTOR URP-10.**

En este punto interviene en primer lugar el Sr. Alcalde para dar cuenta de la propuesta de Convenio para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación del Sector URP-10, "El Puerto" del PGOU de Torrox efectuada por 4 Suertes Golf Hole, S.L.

Seguidamente interviene el Portavoz del PIU Sr. Palomas para preguntar sobre como queda el contenido de la cláusula octava del Convenio en cuanto al destino de los abonos en metálico, ya que su Grupo lo informó favorablemente en Comisión Informativa, pero condicionado a la modificación de este extremo, contestándole el Sr. Alcalde que, ponga lo que ponga el Convenio, el destino de los ingresos en metálico será el que legalmente esté establecido.

El Portavoz del PIU Sr. Palomas aclara que el Convenio no puede decir donde el Ayuntamiento tiene que destinar los ingresos en metálico, puesto que esto va "contra leguen", por lo que su Grupo lo aprobará si se retira este contenido y, respecto a las gestiones para reciclar el agua, podría establecerse el derecho prioritario para riego y no para Campo de Golf, reiterando el Sr. Alcalde que el destino de los ingresos será el establecido por la Ley.

A continuación interviene el Concejel D. José Luis Pérez Moreno y expone que el Convenio supone el desarrollo de una importante unidad que contiene unas dos mil quinientas viviendas y provee un Campo de Golf, y así lo valora su Grupo, aún comprendiendo que la importante cesión del 22 % de los terrenos según el Convenio anterior era para construcción de equipamientos, si bien el PGOU de Torrox atribuyó a estos terrenos un importante volumen edificatorio, lo que hace que la cuestión ya sea interesante y adquiera importancia, pues entiende que estos metros de techo se están infravalorando



en el actual Convenio, pero aún admitiendo esta valoración y la correspondiente al exceso de aprovechamiento y la bondad del establecimiento de dos futuros accesos, que en todo caso sufragará el Ayuntamiento, no está de acuerdo con el Convenio porque al Ayuntamiento, en esta unidad urbanística, le pertenecen 170.634 m<sup>2</sup> de zona verde, y no tiene sentido comprar más zona verde ni tampoco vender los terrenos pertenecientes al 22 % de cesión del anterior Convenio, que eran para equipamientos y a los que correspondía un determinado volumen edificatorio según el PGOU, cuando por el contrario se está también comprando equipamiento que no tiene volumen alguno. Continúa el Sr. Concejal y manifiesta que tampoco el Ayuntamiento debe contribuir a pago alguno para ejecución del itinerario peatonal, para conectar la unidad con la Almedina, ya que este es un sistema local que tiene que ir con cargo a la unidad, a lo que se debe unir el añadido de que los ingresos en metálico deben de destinarse al Patrimonio Municipal del Suelo y a la necesidad de que debería crearse una Comisión de Valoración entre el Ayuntamiento y los Propietarios de los terrenos de los dos accesos, ya que la valoración de estos es bastante baja, por lo que en definitiva su Grupo rechaza el Convenio, si bien propone lo siguiente:

- Aceptar la valoración del 22 % y excesos de aprovechamiento.
- Aceptar que el Ayuntamiento pague los accesos Norte y Sur según valoración actual, si bien el exceso será de cuenta de la Empresa.
- No comprar más zona verde ni mayor equipamiento.
- El itinerario peatonal será de cuenta de la Empresa.
- Que el importe en metálico de 2.600.000 € debe pasar a la cantidad de 4.005.156 €.
- El destino de los ingresos en metálico será el Patrimonio Municipal del Suelo.
- Posibilidad de que las inversiones en los accesos sean recuperables con cargo a otros sectores que conecten con ellos.

Tras esto interviene el Portavoz del Grupo Andalucista Sr. Castro para aclarar que su Grupo apoya el Convenio desde la responsabilidad con objeto de posibilitar el desarrollo de una importante zona del municipio, mostrándose satisfecho de la negociación que el Equipo de Gobierno ha llevado a cabo, por las importantes obras de infraestructura que supone y la importante zona verde que contiene, con un marcado carácter turístico y medioambiental, por lo





Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

que no entiende que todos se sientan partícipes y sea aprobado por todos los Grupos Políticos. A su juicio es lógico que lo que tenga que ser destinado a Patrimonio Municipal del Suelo se incluya en el mismo, aunque las finalidades serán también las que marque la Ley, manifestándose contrario a la creación de la Comisión propuesta por el Sr. Moreno, ya que su experiencia le dice que si algo quiere atrasarse no hay nada mejor que la creación de comisiones, y entiende no ser el momento de perder tiempo alguno para el desarrollo del Convenio, aunque entiende preciso se configure un ámbito de aplicación temporal, que podría ser de dos años, y si es posible se recoja así.

Vuelve a intervenir el Portavoz del PIU Sr. Palomas y aclara que las cargas externas las costeará la Junta de Compensación y son importantes, obligándose el Ayuntamiento únicamente a su gestión. Resalta también la importancia de las obras de ambos accesos previstos y las mayores zonas de áreas libres, superiores a las establecidas legalmente, por lo que el Convenio es importante para el desarrollo de la zona y solo se podría poner la pega de no prever viviendas sociales, si bien con las importantes cesiones que el Ayuntamiento va a recibir se podría hacer algo al respecto, mostrándose, en consecuencia, de acuerdo con el Convenio, con excepción de lo ya expuesto sobre el destino de los ingresos en metálico.

El Concejal D. José Luis Pérez Moreno vuelve a intervenir y resalta que su Grupo valora la actuación urbanística que se pretende y por eso aceptan las valoraciones de los técnicos, si bien la sociedad va a adquirir unos 78.000 metros de techo de gran importancia, aunque sean abonados al Ayuntamiento, pero no tiene sentido mayores cesiones de zonas verdes y de equipamientos, cuando también se ceden terrenos de equipamiento por parte del Ayuntamiento, no entendiendo bien esta situación y reitera el carácter de sistema local que tiene el proyectado acceso a la Almedina, por lo que debe ser a costa de los propietarios de la unidad. Insiste el Sr. Concejal en que está poco valorado el metro cuadrado para los accesos y por esto propone la creación de una Comisión de Valoración que llegue a un acuerdo con los propietarios, salvo que no fuese necesario porque estos estuviesen de acuerdo.

El Sr. Alcalde interviene finalmente y resalta la apuesta tan importante que supone para el desarrollo de Torrox el Convenio que se propone, entendiendo que el Concejal D. José Luis Pérez confunde algunos términos, ya que supone el desarrollo de un sector de más de un millón de metros cuadrados



Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

que merece un importante impulso, pues se puede constituir en el verdadero escaparate de nuestro Municipio y por esto no está de más el incremento de zona verde, debiendo buscarse además que se realice un determinado tipo de edificación que dé un buen impacto y mejore la imagen de Torrox. Además continúa el Sr. Alcalde va a suponer un importante desarrollo, pues se van a construir unas 2.500 viviendas, aclarando la aceptación, desde ahora mismo, del destino de los ingresos en metálico, pues así lo dice la Ley y es un tema al que no hay que darle mayor importancia, puesto que lo importante es el contenido global del Convenio. También, señala el Sr. Alcalde, es preciso fijar unos determinados plazos, pues es razonable, por lo que puede incluirse como cláusula lo señalado por el Secretario al respecto en su Informe Jurídico. Asimismo solicita, reconociendo el esfuerzo del Grupo de IULVCA, que este Grupo siga estudiándolo ya que el asunto es importante y ojalá se presenten más Proyectos como este, debiendo pensarse en el beneficio futuro y no en los beneficios inmediatos.

Tras esto el Sr. Alcalde indica someterá primero a votación la propuesta realizada por IULVCA y realizada esta, el Pleno Municipal por mayoría de 9 votos en contra, que corresponden a los miembros de los Grupos PSOE y PA, 3 abstenciones de los Grupos PP y PIU y 3 votos a favor, del Grupo IULVCA, la rechaza.

Seguidamente visto el Convenio urbanístico propuesto, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Convenio de Gestión para la Ejecución del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Planeamiento URP-10 "El Puerto" del PGOU de Torrox.

En Torrox , a 19 de Enero de 2004.

#### REUNIDOS

De una parte, D. Francisco Muños Rico, con DNI nº 25.060.281-X

Y de otra D. José Escobar Olmedo con DNI 25.083.505-G

#### INTERVIENEN

El primero en representación del Ayuntamiento de Torrox, como Alcalde-Presidente.



Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

El segundo en nombre y representación de la Sociedad "Cuatro Suertes Golf HOLE, S.L.", propietaria mayoritaria del Sector, en un 81,5 %, de la que es Administrador Único designado en la escritura de constitución de la sociedad autorizada por el Notario de Málaga D. Luis María Carreño Montejo, en fecha 21 de Agosto de 2.2.

Las partes se reconocen plena capacidad legal y facultades de representación para la firma del presente documento y

### EXPONEN

I.- Que, con fecha 19 de Febrero de 1990, fue firmado un Convenio Urbanístico entre la Alcaldía-Presidencia del Ayuntamiento de Torrox, y varios de los propietarios del suelo del ámbito de planeamiento objeto del presente Convenio para la clasificación en el Plan General de suelo no urbanizable como Suelo Urbanizable programado.

En dicho Convenio se proponía la cesión, además de las exigidas por la Ley del Suelo vigente en aquel momento, de un 22 % de la superficie de actuación con destino a dotaciones sociales.

II.- Estando delimitado por el Plan General, como Sector del Suelo Urbanizable programado con la denominación URP-10 "El Puerto" un ámbito de planeamiento de 1.127.021 m<sup>2</sup> de superficie, se ha presentado el correspondiente Plan Parcial de Ordenación con fecha 21 de Julio de 2003.

Sistema de actuación previsto es el de Compensación, a cuyo efecto, una vez sea aprobado el Plan Parcial, se redactarán las Bases y Estatutos de la Junta de Compensación, así como los Proyectos de Urbanización y Reparcelación determinados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

III.- Haciendo abstracción del grado de exigibilidad de los Convenios referidos y queriendo ambas partes comparecientes respetar el sentido de dichos Convenios así como sentar la base para el desarrollo de las actuaciones en el previsto en aras a los legítimos intereses privados y la conveniencia que para los intereses públicos ello representa, el Ayuntamiento de Torrox, y "Cuatro Suertes Golf Hole S.L.", representada legalmente por D. José Escobar



Olmedo, deciden de común acuerdo celebrar el presente CONVENIO DE GESTION, de conformidad con las siguientes,

### ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La delimitación del Sector, a desarrollar mediante el Plan Parcial y ejecutar por el sistema de compensación, es lo que figura en el PGOU de Torrox, con la nomenclatura URP-10 "El Puerto".

SEGUNDA.- Los objetivos generales son posibilitar la implantación de los usos, intensidades y dotaciones que seguidamente se relacionan, según el plano de zonificación del expediente del Plan Parcial redactado por los arquitectos: D. Tristán Martínez Auladell y D. Hugo Fernández Lorenzo, presentado en el Ayuntamiento con fecha 18 del presente mes de Julio.

a) USO RESIDENCIAL

Superficie .....	406.616 m <sup>2</sup>
Edificabilidad .....	215.448, 20 m <sup>2</sup>
Número de viviendas .....	2.479 m <sup>2</sup>
% superficie total .....	36,08 %

b) Uso de Golf (Z.L. Privada) .....	250.081 %
% superficie sector .....	22,19 %

c) DOTACIONES

Comercial .....	9.916 m <sup>2</sup>
% superficie sector .....	0,88 %
Edificabilidad .....	9.916 m <sup>2</sup>

Escolar .....	3,52 % .....	39.664 m <sup>2</sup>
Deportivo .....	1,76 % .....	19.832 m <sup>2</sup>
S.I.P.S. ....	1,32 % .....	14.874 m <sup>2</sup>

d) ZONA LIBRE PUBLICA .....	284.822 m <sup>2</sup>
% del sector .....	25,27 %



Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

e) VIALES Y S.T. .... 101.216 m2  
% ..... 8,47 % y 0,38 % respectivamente.

Cifras que podrán sufrir las variaciones propias de la tramitación del expediente en lo referente a la distribución de superficies de los distintos usos; no así en cuanto a la edificabilidad total y al número de viviendas, (máximo de 225.404, 20 m2t. Y 2.479 viv.).

Pudiendo comprobarse que se cede un 18,27% más de las zonas libres públicas respecto a las exigibles en el momento de la firma del Convenio referido en el expositivo, así como que se prevé un 22,19 % de zona libre privada con destino a la construcción de un equipamiento turístico de indudable interés para el Ayuntamiento de Torrox, que constituirá un motivo de expansión y repercusión favorable a las aspiraciones del mismo.

TERCERA.- La Junta de Compensación del Sector costeará las cargas externas prevista en el Plan Parcial, incluyendo la obtención del suelo y las obras de urbanización. El conjunto de estas comprende una extensión de suelo a adquirir de 24.313 m2 y una ejecución de obrar de 11.856 m2 que representan un importe de 292.242,66 € y 1.417.646,10 €, respectivamente.

CUARTA.- El Ayuntamiento de Torrox, recibirá en pleno un 22,22 % del aprovechamiento objetivo, según la siguiente distribución:

10 % Aprovechamiento municipal .....	22.540,42 U.A.1
12,22 % Exceso de aprovechamiento .....	27.544,39 U.A.2

La suma de este aprovechamiento es sensiblemente superior a lo que en su día se había comprometido en el Convenio Urbanístico firmado con varios de los propietarios, ya que en el mismo, lo que se cedía al Ayuntamiento no fue un 22 % del aprovechamiento urbanístico, sino de la superficie de los terrenos con destino a dotaciones sociales; que como se dijo en la Estipulación Segunda quedan cumplimentada con las cesiones extraordinarias de Zonas Libres Públicas y con la previsión, como dotación privada, destinada al uso de equipamiento turístico.



Los aprovechamientos municipales se materializarán en una o varias parcelas urbanizadas; en el caso del 10 % los excesos tendrán el destino que más adelante se dicen. El resto del aprovechamiento lucrativo propiedad de los propietarios del Sector para su distribución entre los mismos en función de sus respectivos derechos.

Respecto a la cesión del 10 % del aprovechamiento, caso de que el Ayuntamiento se plantease su monetarización, los propietarios firmantes del presente convenio tendrán un derecho preferente sobre el mismo.

QUINTA.- El Proyecto de Reparcelación, una vez queden aprobados el Plan Parcial, las Bases y Estatutos de la junta de Compensación e inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, será presentado a la Asamblea de la Junta de Compensación en el plazo de un mes, y en el se harán efectivas las cesiones de viario, zonas verdes, sistemas técnicos, viales, etc., debidamente urbanizados. Cuantos gastos se deriven de la urbanización así como el pago de las indemnizaciones a terceros que procedan, serán a cargo de la Junta de Compensación. Tras la tramitación del mismo tal y como dispone el artículo 101 de la L.O.U.A. será elevado al Ayuntamiento para su aprobación. Aprobado que sea el mismo será protocolizado notarialmente y presentado en el Registro de la Propiedad para su inscripción registral.

SEXTA.- El Plan Parcial prevé un Acceso Norte del sector, que enlaza con el núcleo urbano de Torrox, y un acceso Sur, que enlaza con la rotonda situada en el ramal de enlace de la autovía con la CN-340.A, que se grafía en el plano que se acompaña.

Los datos de ambos accesos son los siguientes:

<u>OBTENCIÓN DE SUELO</u>	<u>SUPERFICIE M2</u>	<u>PRECIO E/M2</u>	<u>IMPORTE €</u>
Acceso Norte	28.879,00	12,02	347.125,58
Acceso Sur	21.643,00	12,02	260.148,86
		TOTAL .....	607.274,44

<u>OBRAS</u>	<u>SUPERFICIE M2</u>	<u>PRECIO E/M2</u>	<u>IMPORTE €</u>
Acceso Norte	16.054,00	80,00	1.284.320,00



Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

Acceso Sur	21.643,00	80,00	1.731,440,00
		TOTAL .....	3.015.760,00
		TOTAL OBRAS Y OBTENCIÓN DEL SUELO .....	3.623.034,44

Conforme a lo dispuesto en el art. 143 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, vigente, al no estar previstos en el Plan General la adscripción al sector ordenado por el Plan Parcial y constituir dichos enlaces una carga externa añadida al Sector, de una gran envergadura dadas las características constructivas esmeradas que se pretende, que no son las de una simple conexión del Sector sino que exceden en mucho de ello, el Ayuntamiento de Torrox tramitará los expedientes necesarios para la obtención de suelo, que no se hubiera obtenido por la promotora mediante acuerdo privado, así como los de ejecución de obras de urbanización de ambos enlaces, a cuyo fin impulsará la redacción y aprobación de los Proyectos de Obras Públicas Ordinarias, todo ello con cargo a Cuatro Suertes Golf Hole, S.L., iniciándose los expedientes en el plazo de treinta días a contar desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Comprometiéndose el Ayuntamiento a tramitar los mismos con la agilidad administrativa necesaria para que no se afecte el proceso de urbanización.

Como contraprestación a esta importante carga, cederá a CUATRO SUERTES GOLF HOLE, S.L., el 12,22 % que representa el exceso de aprovechamiento, según lo citado en la estipulación cuarta y que se traduce en la cantidad de 27.544,17 U.A., por lo que el Ayuntamiento queda totalmente eximido de cualquier pago que por estos excesos se produzcan.

La promotora se compromete a ejecutar el acceso Sur en el plazo de dos años y el acceso Norte en el plazo de cuatro años (debiendo presentar aval suficiente para la ejecución de los mencionados accesos), ambos, a contar desde la puesta a disposición de los terrenos por parte del Ayuntamiento; el abono del precio del suelo y de las obras serán a cuenta de la Promotora en compensación de los excesos de aprovechamiento cedidos. La conservación y mantenimiento de ambos excesos correrán también a cargo de la promotora, en tanto en cuanto no sea inscrita en el Registro de Entidades urbanísticas de la Junta de Andalucía, la Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación que corresponde hacerse en el Sector.



SÉPTIMA.- Cuatro Suertes Golf Hole, S.L. se compromete a construir una escuela de golf sobre la parcela calificada como ZONA DEPORTIVA del Plan Parcial (de 19.832 m<sup>2</sup>). Dicha escuela se construirá en el plazo de tres años (3 años) contados a partir de la aprobación del Proyecto de Reparcelación.

Para el correcto funcionamiento de la escuela de golf, como del campo de golf, tipo "executive", que la propuesta piensa construir, la promotora se compromete a poner al frente de las instalaciones a profesionales de reconocido prestigio. Asimismo de las plazas de la escuela de golf el Ayuntamiento podrá disponer, a su libre albedrío, de un cinco por ciento (5 %) de las mismas.

En correspondencia a los compromisos de la promotora, y sin contraprestación alguna con excepción de lo dicho en los párrafos anteriores el Ayuntamiento se obliga a:

- Instruir un procedimiento de concesión administrativa sobre dicha parcela por plazo de cincuenta años (50).
- Gestionar la participación de las autorizaciones de uso del agua reciclada de la depuradora sita en el margen izquierda del río Torrox. Las obras del tratamiento terciario si fuese necesaria. Así mismo, la conducción y bombeo necesario será por cuenta de la sociedad promotora.
- Tramitar y aprobar el Plan Especial o Proyecto de Actuación necesarios para la construcción del Campo de Golf sobre el Suelo no urbanizable que une ambas partes del Sector, de conformidad con las determinaciones, derechos y obligaciones que en cada caso señale la legislación urbanística vigente.

OCTAVA.- Como ampliación de la contraprestación al Ayuntamiento de Torrox, "Cuatro Suertes Golf, S.L." abonará al mismo la cantidad de 2.600.000 € (dos millones seiscientos mil Euros) en metálico, para emplear en obras a decidir por el Ayuntamiento. El pago en todo caso se producirá de la siguiente forma:

- 250.000 Euros, cuando se apruebe definitivamente por el Ayuntamiento del Proyecto del Plan Parcial de Ordenación.
- 250.000 Euros, cuando se apruebe definitivamente el Proyecto de Urbanización.
- 500.000 Euros, cuando se apruebe definitivamente el Plan Especial de Dotación de Infraestructura para los accesos.





Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)

- 1.600.000 Euros, cuando se apruebe definitivamente el Proyecto de Reparcelación y con carácter previo su inscripción.

NOVENA.- Con la firma de este Convenio se deja sin efecto el anterior Convenio que, de acuerdo con la ficha urbanística del sector aprobado afectaba a todos los propietarios del URP-10

El presente convenio deberá ser aprobado por el Ayuntamiento Pleno, sin cuyo requisito carecerá de validez.

Y en prueba de conformidad, las partes intervinientes firman el presente documento por duplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha mencionados al principio indicados

Visto el informe de Secretaría que consta en el expediente y Dictamen favorable de la Comisión Informativa de Urbanismo, el Pleno Municipal, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 4, 5 y 95 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Sometido el asunto a votación, el Pleno Municipal por mayoría de 11 votos a favor, que corresponden a los Grupos PSOE, PA y PIU, 1 abstención del Grupo Popular y 3 votos en contra del Grupo IULVCA, acuerda:

- Aprobar el Convenio de Gestión para la ejecución del Plan Parcial de Ordenación del Sector de Planeamiento URP-10 "El Puerto", del PGOU de Torrox, en los términos anteriormente expuestos, con los siguientes condicionantes:

a) El destino de los ingresos en metálico previstos en la estipulación octava será el establecido en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Se incluirá una nueva estipulación cuyo contenido será el siguiente: "El presente Convenio tendrá vigencia hasta tanto se hayan aprobado definitivamente los instrumentos de planeamiento, ejecución y urbanización del Sector, y se hayan producido tanto las cesiones de suelo como aprovechamiento a favor de la administración actuante, mediante otorgamiento de oportunas escrituras públicas, y se hayan ejecutado y recepcionado por la administración todos los Servicios e Infraestructuras Públicas, así como



**Ayuntamiento  
de  
Torrox (Málaga)**

ejecutado el Campo de Golf previsto y se constituya e inscriba la entidad urbanística de conservación.

- Facultar al Sr. Alcalde para la firma y ratificación del Convenio.
  
- Proceder a su publicación, en los términos del art. 41.3 de la LOUA, en el BOP y a su inscripción en el oportuno Registro Público Administrativo.

Y no habiendo más asuntos de que tratar por el Sr. Alcalde se da por finalizada la sesión, siendo las 14'00 horas de la que se extiende la presente Acta que firma conmigo, el Secretario de que certifico.

**Vº Bº**  
**EL ALCALDE**