

2.1

**CONVENIO DE GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE
SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DE
PLANEAMIENTO UNP-2 Y UNP-3 DEL P.G.O.U. DE TORROX.**

En Torrox, a 21 de Mayo de 2004

REUNIDOS

X De una parte, D. Francisco Muñoz Rico, con D.N.I. nº 25.060.281 X

X y de otra D^a. Isabel María García Bardón con D.N.I. 28.141.862 M

INTERVIENEN

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

A La segunda en nombre y representación de la sociedad "Fuerte Torrox, S.L.", de la que es persona física designada por el Administrador Único de la sociedad, Fuerte Hoteles, S.L., según consta en la escritura de constitución de la sociedad Fuerte Torrox, S.L. autorizada por el Notario de Marbella D. Juan Miguel Motos Guirao, en fecha 19 de Noviembre de 2003, al número 5075 de su protocolo, como propietaria de aproximadamente 1.500.032 m² de suelo en el ámbito del denominado Esquema Director del "Circo de Calaceite" según contrato privado de compraventa de fecha 31 de Julio de 2003.

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

EXPONEN

- I. Que el Ayuntamiento, como administración actuante, ha planteado la conveniencia de que el conjunto de los sectores integrantes del denominado "Circo de Calaceite" (URP-5, URP-6, UNP-2 y UNP-3) sean ordenados con criterios de diseño urbano unitarios, en forma tal que se pudiese intentar dotar al municipio de un equipamiento turístico potente, tal como un campo de golf, y de una imagen urbanística, ambiental y paisajística pareja y equilibrada y, en resumidas cuentas, de gran calidad turística.

- II. Que, con fecha 2 de Enero de 2004 el Sector UNP-2 y 11 de Febrero de 2004 el sector UNP-3, fueron presentados en el Registro General del Ayuntamiento de Torrox sendos Planes de Sectorización y Ordenación de ambos sectores, redactados por la empresa Ejecución del Planeamiento S.L.

En dichos Planes de Sectorización se incluye un Esquema Director, con carácter orientativo, donde se propone una posible ordenación de los cuatro sectores del ámbito en orden a posibilitar la construcción conjunta de un campo de golf e instalaciones hoteleras anexas. Proponiéndose que cada sector de suelo urbanizable no programado (no sectorizado) se tramite con sus correspondientes Plan de Sectorización y Ordenación y que los sectores de Suelo Urbanizable Programado se tramiten con un único Plan de Ordenación, de forma tal que los aprovechamientos de cada sector se concreten en sus respectivos ámbitos.

- III. En orden a resolver y ejecutar las Obras del Sistema General de Infraestructuras del Litoral Oriental del municipio se propone la redacción, tramitación y ejecución de un Plan Especial de Dotación de Infraestructuras, denominado PEDILOTORROX, a financiar conjuntamente por los cuatro sectores dichos y todos aquellos otros suelos que se beneficien de la ejecución de dichos sistemas, en proporción a su edificabilidad, y que en síntesis contendrá:

- Actuación Paisajística en la CN-340 desde el puente del Río Torrox hasta el límite con el municipio de Nerja. Incluyendo la construcción de las rotondas

necesarias, alumbrado, aparcamientos y jardinería de todo el frente, a ambos márgenes de la carretera.

- Red de saneamiento hasta su conexión con la EDAR municipal.
- Obras de fábrica necesarias para atravesar la CN-340 las evacuaciones de aguas pluviales.
- Red de abastecimiento de agua desde la red municipal, en la conducción cercana al Río Torrox, hasta el depósito regulador a construir en la parte más alta del Sector UNP-3.
- Red de agua "verde", de aguas depuradas de la depuradora, incluyendo el sistema terciario de depuración, para el riego del posible campo de golf y en todo caso de los jardines.

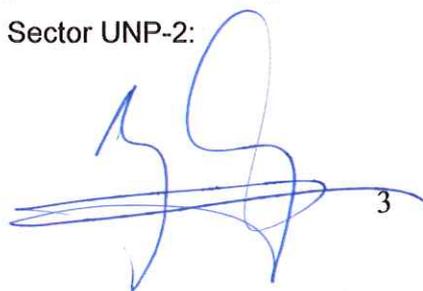
En base a lo dicho y atendiendo a la conveniencia de regular las implicaciones que una actuación del tamaño y complejidad que la presente representan tanto para los actores intervinientes como para la seguridad jurídica de los impulsores de la iniciativa, así como para los intereses públicos, ambas partes acuerdan la celebración del presente convenio de gestión, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- La delimitación (sectorización) de los sectores UNP-2 y UNP-3, a desarrollar mediante sendos Planes de Sectorización y Ordenación, es la que figura en el P.G.O.U. de Torrox.

Los objetivos generales son posibilitar la implantación de los usos, intensidades y dotaciones que seguidamente se relacionan, según los expedientes redactados por la empresa Ejecución del Planeamiento S.L. y los arquitectos D. Tristán Martínez Auladell y D. Hugo Fernández Lorenzo presentados en el Ayuntamiento. Siendo:

Sector UNP-2:

 3



USO	SIMBOLOGIA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	%	INDICE EDIFICAB. (m2/m2s)	EDIFICAB. (m2)	Nº DE VIVIENDAS
Residencial		N.3(T)	160.215,00	22,75	0,66 - 0,83	112.561,29	1.328
		N.4	62.386,00	8,86	0,3500	21.385,10	147
TOTAL RESIDENCIAL			222.601,00	31,61	0,35 - 0,83	133.946,39	1.475
Dotaciones privadas		Z.L. Priv	220.826,00	31,36	0,0100	2.208,61	---
		Co	4.233,00	0,60	1,0000	4.233,00	---
TOTAL Z.L. Priv.			225.059,00	31,96	0,01 a 1,00	6.441,61	---
Dotaciones Públicas		Z.L.P.	143.693,00	20,41	---	---	---
		SIPS	8.856,00	1,26	1,00	8.856,00	---
		Equip.	17.709,00	2,51	1,00	17.709,00	---
		Deportivo	11.807,00	1,68	0,20	2.361,40	---
TOTAL D. PÚBLICAS			182.065,00	25,85	1,00 a 0,20	28.926,40	---
Viales y Servicios	TOTAL SERVICIOS		210,00	0,03	---	---	---
	V. PEATONALES		2.692,00	0,38	---	---	---
	V. RODADOS		71.563,00	10,16	---	---	---
TOTAL VIALES			74.255,00	10,54	---	---	---
TOTAL UNP-2			704.190,00	100,00	0,20	140.388,00	1.475

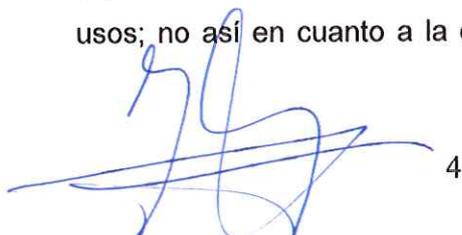
(1) No computa en la edificabilidad total

Sector UNP-3:

USO	SIMBOLOGIA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m2)	%	INDICE EDIFICAB. (m2/m2s)	EDIFICAB. (m2)	Nº DE VIVIENDAS
Residencial		N.3(T)	200.924,00	25,50	0,5404	108.570,34	1.285
		N.4	123.015,00	15,62	0,3500	43.055,25	287
TOTAL RESIDENCIAL			323.939,00	41,12	0,35 - 0,5404	151.625,59	1.572
Dotaciones privadas		Z.L. Priv	121.444,00	15,41	0,0100	1.214,44	---
		Co	4.730,00	0,60	1,0000	4.730,00	---
TOTAL Z.L. Priv.			126.174,00	16,01	---	5.944,44	---
Dotaciones Públicas		Z.L.P.	200.381,00	25,43	---	---	---
		SIPS	9.456,00	1,20	1,00	9.456,00	---
		Equip.	18.910,00	2,40	1,00	18.910,00	---
		Deportivo	12.606,00	1,60	0,20	2.521,20	---
TOTAL D. PÚBLICAS			241.353,00	30,63	---	30.887,20	---
Viales y Servicios	TOTAL SERVICIOS		5.904,00	0,75	---	---	---
	V. RODADOS		90.481,00	11,49	---	---	---
TOTAL VIALES			90.481,00	11,49	---	---	---
TOTAL UNP-3			787.851,00	100,00	0,20	157.570,03	1.572

(1) No computa en la edificabilidad total

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




(140.388 m² y 1.475 viviendas en el UNP-2 y 157.570,03 m² y 1.572 viviendas en el UNP-3).

SEGUNDA.- Ambos Planes de Sectorización, como se ha dicho, se incluyen en el ámbito del denominado "Circo de Calaceite" por lo que los mismos cofinanciarán, junto con otros y en proporción a la edificabilidad, el Plan Especial de Dotación de Infraestructuras del Litoral Oriental de Torrox (PEDILOTORROX)

La ejecución de las infraestructuras del PEDILOTORROX tiene un costo previsto de cinco millones setecientos treinta mil cuatrocientos treinta y nueve euros (5.730.439 €) según la siguiente descomposición:

1.-SISTEMAS ZONALES PREVISTOS

SISTEMA	DENOMONACION	MEDIDA M-M/2	PRECIO E/M	IMPORTE E	
1.-	SANEAMIENTO	RED :	3.250,00	52,10	169.325,00
2.-	ABASTECIMIENTO :	RED :	6.853,00	75,20	515.345,60
		DEPOSITO :			800.000,00
3.-	TELEFONIA Y TELECOMUNICACIONES	RED :	4.008,00	15,00	60.120,00
4.-	ALUMBRADO C.N.-340	RED :	4.008,00	150,00	601.200,00
5.-	TRATAMIENTO BORDES CN.340		7.900,00	30,00	237.000,00
6.-	SUMINISTRO ELECTRICO				2.500.000,00
7.-	SUELO				100.000,00
				TOTAL :	4.982.990,60
7.-	HONORARIOS Y OTROS		15,00%		747448,59
				TOTAL COSTOS DEL PEDILOTORROX :	5.730.439,19

Cantidad que podrá sufrir ligeras variaciones en el proceso de concreción y redacción del expediente y que en principio se pretende que sea financiado por todos los suelos que se beneficien de su ejecución a razón de diez euros por metro cuadrado de techo. Resultando que los sectores objeto del presente convenio deberán contribuir con unas cantidades de:

 5



UNP-2:

140.838 m² x 10 €/m² 1.408.380 €

UNP-3:

157.570 m² x 10 €/m² 1.575.700 €

TOTAL 2.984.080 €

TERCERA.-

Las Juntas de Compensación de ambos sectores (caso de ser necesarias) o Fuerte Torrox S.L., como parte de las mismas en proporción a su propiedad en ellos, costearán a su cargo y a cuenta de las cantidades que les corresponden en el ámbito del PEDILOTORROX los honorarios de redacción de proyecto, dirección de obras y gestión de proyecto y construcción del PEDILOTORROX.

Adquiriendo la obligación de presentar en el Ayuntamiento cuatro (4) ejemplares en papel y una copia en soporte informático en el plazo de seis meses (6) a contar desde la firma del presente convenio.

CUARTA.-

Los aprovechamientos municipales se materializarán en una o varias parcelas urbanizadas. El resto del aprovechamiento lucrativo propiedad de los propietarios del Sector o de los Sistemas Generales que se adscriban se distribuirá 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 propios firmantes del presente convenio tendrán un derecho preferente sobre el mismo.

QUINTA.-

Los Proyectos de Reparcelación, una vez queden aprobados los Planes de Sectorización y Ordenación, 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.-

Como contraprestación al Ayuntamiento de Torrox, como consecuencia de la sectorización del UNP-2 y UNP-3 se acuerda entre ambas partes que ambos sectores abonarán al Ayuntamiento la cantidad resultante de multiplicar su edificabilidad residencial turística por venticinco euros con ocho céntimos (25,08 €/m²); resultando:

UNP-2:

140.838 m²t x 25,08 €/m² 3.532.217 €

UNP-3:

157.570 m²t x 25,08 €/m² 3.951.856 €

TOTAL 7.484.073 €

Dicha cantidad será abonada en la siguiente forma:

a) En la ejecución del PEDILOTORROX:

UNP-2: 1.408.380 €

UNP-3: 1.575.700 €

TOTAL 2.984.080 €

b) En metálico para emplear en obras municipales a decidir por el Ayuntamiento:

UNP-2:	2.123.837 €
UNP-3:	2.376.156 €
<hr/>	
TOTAL	4.499.993 €

El pago se producirá de la siguiente forma:

a) En la ejecución del PEDILOTORROX:

- Los honorarios profesionales por la redacción de los proyectos, dirección y gestión de las mismas.
- Diferentes pagos al Ayuntamiento en función del programa de actuación del PEDILOTORROX.

b) Las cantidades en metálico:

b.1.- A la aprobación definitiva del por el Ayuntamiento de los Planes de Ordenación:

UNP-2:	530.959,25 €
UNP-3:	594.039,00 €
<hr/>	
TOTAL	1.124.998,25 €

b.2.- A la aprobación definitiva de los Proyectos de Urbanización:

UNP-2:	318.575,55 €
UNP-3:	356.423,40 €
<hr/>	
TOTAL	674.998,95 €





b.3.- A la aprobación definitiva del PEDILOTORROX:

UNP-2:.....	318.575,55 €
UNP-3:.....	356.423,40 €
<hr/>	
TOTAL.....	674.998,95 €



b.3.- A la aprobación definitiva de los Proyectos de Reparcelación, con carácter previo a su inscripción:

UNP-2:.....	955.726,65 €
UNP-3:.....	1.069.270,20 €
<hr/>	
TOTAL.....	2.024.996,85 €

50%

SEPTIMA.-

Con el fin de posibilitar la ejecución del equipamiento turístico, campo de golf, previsto en la ordenación conjunta, ambas partes manifiesta su firme decisión de constituir el ente empresarial necesario para ello en el menor plazo posible. A dichos efectos se invitará a participar al resto de los propietarios de suelo en el ámbito, acordándose encargar a la Sociedad Ejecución del Planeamiento, S.L. la redacción de un informe sobre la estructura societaria, modo de organización, diseño de las instalaciones y financiación de las mismas, que deberá presentar en el plazo de tres meses.

OCTAVA.-

El presente convenio deberá ser ratificado 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.

