



**AYUNTAMIENTO  
DE  
TORROX (Málaga)**

Urbanismo – Oficina PGOU

**CONVENIO URBANÍSTICO ALMEDINA – ALCODALLA**

En la Villa de Torrox a 27 de Octubre de 2005.

**REUNIDOS**

De una parte:

D. Francisco Muñoz Rico, con D.N.I. nº 25060281-X, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Torrox, actuando en nombre y representación del mismo en virtud del acuerdo adoptado en sesión plenaria de 16 de Abril de 2002.

Y de Otra

D. Alberto de las Nieves Villena Martínez, con DNI.- 24.745.151-A, con domicilio en Málaga, C/ Juan Sebastián El Cano nº 88, Villa Elvira 4º I, actuando en su propio nombre y derecho, y en representación de D. José Carlos Villena Martínez según consta en la Escritura de Apoderamiento otorgada en Madrid el 26 de octubre de 2005 ante el notario D. Ricardo Vilas De Escauriaza, bajo el nº 3.634 de su protocolo.

D. Manuel Villena Martínez, con DNI.- 24.824.333-L, con domicilio en Málaga, C/ Pepita Jiménez nº 15 –F, actuando en su propio nombre y derecho.

**EXPONEN**

- I. Que el Ayuntamiento de Torrox tiene la necesidad de obtener la cesión de unos terrenos con la superficie de dos mil quinientos treinta y tres metros cuadrados (2.533,00m<sup>2</sup>), en la zona denominada de la Almedina-Alcodalla del término municipal de Torrox, a efectos de posibilitar la gestión de terrenos destinados a equipamientos públicos.
- II. Dichos terrenos, propiedad de la familia Villena Martínez, se encuentran clasificados en el presente P.G.O.U como Suelo Urbano N-4, la mayor parte de ellos (parc. 53 y 55a), y el resto como Suelo No Urbanizable (parc. 55b).



**AYUNTAMIENTO  
DE  
TORROX (Málaga)**

--  
convenio almedina

DESCRIPCIÓN DE FINCAS: S./Descripción en Plano – croquis adjunto  
(Documento nº 1): Parcelas nº 53, 55ª y 55b.

La superficie de suelo que el Ayuntamiento necesita obtener será segregada de las registrales que correspondan. De ellas, en la proporción que corresponde, se practicarán las segregaciones pertinentes hasta completar la superficie necesaria.

III. Que a iniciativa del Ayuntamiento se está tramitando el expediente denominado “Modificación Puntual de Elementos del P.G.O.U en el borde urbano de Torrox Zona de la Almedina y la Alcodalla” cuyos objetivos son:

*“ El principal objetivo del presente expediente es la ordenación conjunta del borde del núcleo de Torrox. Ordenación que exige hacer abstracción en lo referente al diseño de las actuales clasificaciones del P.G.O.U, no así desde el punto de vista del respeto a los derechos otorgados por las actuales clasificaciones del suelo; siendo esta la razón por la que se respetan casi en su totalidad las delimitaciones del suelo urbano actuales (denominadas como UE-24).*

*Otros objetivos son:*

*Establecer los mecanismo para la obtención del suelo de los siguientes equipamientos:*

- *Suelo necesario para la nueva sede de los juzgados del partido judicial.*
- *Sistema General A.L.-8 (URP) de Torrox.*
- *Suelo del nuevo acceso al núcleo urbano.*

Que según se desprende de la documentación gráfica de la mencionada Modificación de Elementos, las fincas 53 y 55ª, propiedad de la Familia Villena, quedan incluidas dentro de los límites de la unidad de ejecución en suelo urbano UE-24(2) con asignación de los siguientes parámetros urbanísticos.

Parcela 53 ..... 216,00 m2.  
Parcela 55 a ..... 1.934,00 m2.  
Total superficie UE-24(2) ..... 2.150,00 m2.

Tipología	Bloque plurifamiliar N1.
Altura máxima	PB+3.
Ocupación	según ordenación Modificación Elementos.
Separación linderos	alineada a vial y Edif. entre medianeras.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
TORROX (Málaga)**

--  
convenio almedina

Índice edificabilidad bruta 1,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.  
Índice edificabilidad neta N1 2,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

Además de las dos parcelas anteriores, la parcela 55b, también propiedad de la misma familia) se encuadra dentro de Suelo Urbanizable No Programado (UNP-4) Urbanizable No Sectorizado.

Parcela 55 b ..... 383,00 m<sup>2</sup>.  
Total superficie UNP-4 ..... 383,00 m<sup>2</sup>.

Que el aprovechamiento que corresponde en función a los parámetros urbanísticos anteriormente expuestos es el que sigue:

Edificabilidad:  
2.150,00 m<sup>2</sup> x 1,08 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s = 2.322,00 m<sup>2</sup>.

nº de viviendas:  
2.322,00 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>ty viv. = 23 uds. en bloque plurifamiliar.

Estando de acuerdo ambas partes en la conveniencia de suscribir un convenio urbanístico que permita la resolución de las necesidades, los comparecientes desean llevar a buen fin los compromisos urbanísticos bajo las siguientes

**ESTIPULACIONES**

1. La familia Villena Martínez anticipa y cede al Ayuntamiento de Torrox la superficie de dos mil quinientos treinta y tres metros cuadrados (2.533,00m<sup>2</sup>) de suelo que se segregarán, en el plazo de veinte días a contar desde la ratificación del presente convenio por el Pleno Municipal, de las fincas de su propiedad descritas en el Expositivo II que se grafían en el plano **Documento nº 1**.
2. Se corregirá el límite de aplicación de la UE-24(2) a fin de que se incorpore a esta Unidad de Ejecución la parcela 55b por lo que las tres fincas de la familiar Villena Martínez quedaría incluidas dentro del nuevo ámbito de la UE-24(2).

Consecuentemente, la nueva superficie de la UE-24(2) sería:

Superficie actual de UE-24 (2) ..... 8.324,00 m<sup>2</sup>.  
Inclusión parcela 55 b ..... 383,00 m<sup>2</sup>.  
Total UE-24 (2) ..... 8.697,00 m<sup>2</sup>.



## AYUNTAMIENTO DE TORROX (Málaga)

--  
convenio almedina

Esta superficie supondría una participación del 29,11% dentro de la nueva Unidad de ejecución.

El Aprovechamiento resultante para los propietarios según los nuevos parámetros sería:

Edificabilidad:

2.533,00 m<sup>2</sup> x 1,08 m<sup>2</sup>T/m<sup>2</sup>S = 2.736,00 m<sup>2</sup>t.

Nº de viviendas:

2.736,00 m<sup>2</sup>t/100 m<sup>2</sup>t viv. = 27 viviendas.

Superficie de suelo residencial:

(3.607,00 m<sup>2</sup> + 383,00 m<sup>2</sup>) x 0,291 = 1.161 m<sup>2</sup>s.

3. El Ayuntamiento agilizará la tramitación de los documentos de planeamiento de desarrollo y los posteriores de ejecución del planeamiento y equidistribución de los ámbitos de planeamiento referidos en el expositivo III en orden a lograr que los aprovechamientos correspondientes a la familia Villena Martínez se concreten en el menor plazo posible, así como culminar la modificación de elementos en los términos planteados, procurándose que las fincas adjudicadas estén situadas en un lugar próximo al de las antiguas propiedades de los titulares, esto es, sobre la parcela 7.1 (N1) de la actual UE-24(2), conforme a las previsiones del artículo 102.1,d de la vigente LOUA.
4. Si en el plazo de cuatro (4) años desde la firma de este convenio, no se hubiera inscrito en el registro de la propiedad los oportunos Proyectos de Reparcelación donde la familia Villena Martínez obtenga el aprovechamiento urbanístico de esta cesión anticipada, el Ayuntamiento compensará a los Sres. Villena Martínez dicho aprovechamiento urbanístico actualizado al momento de la compensación, en otros Sectores o Unidades de Ejecución donde el Ayuntamiento posea, a elección de los Sres. Villena Martínez. Esta condición quedará reflejada en la oportuna escritura pública.
5. El Ayuntamiento de Torrox facilitará las oportunas licencias de segregación de las parcelas que en base a este convenio se ceden, previamente al otorgamiento de escritura pública de cesión.
6. Este Convenio será efectivo un vez sea aprobado por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria. Las escrituras públicas de las cesiones a realizar por la Familia Villena Martínez comprometidas en la estipulación 1ª de este documento, se realizarán en el plazo máximo de 20 días a partir de que este Convenio sea efectivo.



**AYUNTAMIENTO  
DE  
TORROX (Málaga)**

--  
convenio almedina

Y en prueba de conformidad con todo lo expuesto en el presente documento, las partes una vez leído, se ratifican en el mismo firmándolo por triplicado en el lugar y fecha arriba indicados.

**ALCALDE-PRESIDENTE**

Fdo. Francisco Muñoz Rico

Fdo. Alberto de las Nieves Villena Martínez

Fdo. Manuel Villena Martínez

Ante mí, **EL SECRETARIO**

30/11/05.

Fdo. Francisco Moreno Santos