

f

**CONVENIO URBANISTICO PARA INNOVACION DE PLANEAMIENTO
MEDIANTE ACTUACION DE TRANSFORMACION URBANISTICA EN LOS
AMBITOS DEL PGOU DE BENALMADENA, UE-89; UE-01 Y UE-07**

En Benalmádena a 21 de febrero de 2025

REUNIDOS

De una parte, **Don Juan Antonio Lara Martín**, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Benalmádena y domicilio a estos efectos en el del propio ayuntamiento sito Avda. Juan Luis Peralta s/n, 29639 y CIF P29022500D de la indicada localidad en cuyo nombre y representación actúa (**en adelante el Ayuntamiento o Administración**)

Y de otra parte **Don Andrés Gilabert Sánchez**, con DNI núm. 28892296H y domicilio a estos efectos en el de la sociedad representada, C/ Hermosilla 57 1D, 28001, Madrid, actuando en nombre y representación de la sociedad mercantil denominada **GRUPO INMOBILIARIO TREMON, S.A.**, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Ignacio Paz - Ares Rodríguez, el día 14 de febrero de 1994 bajo la denominación de GESIMPLAN, S.L; cambiada su denominación, por la de **SERVICIOS INMOBILIARIOS TREMON, SL** mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Juan Álvarez-Sala Walther, el día 28 de julio de 1994; adaptada a la Ley de Sociedades Limitadas mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Enrique Fosar Benlloch, el día del 13 de noviembre de 1998; cambiada su denominación por la actual, mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Luis Jorquera García, el día 14 de marzo de 2007; y, transformada en sociedad anónima mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, Don Luis Jorquera García, el día 18 de abril de 2007.

INSCRITA en el Registro Mercantil de Madrid coma al tomo 7.808, folio 11, Sección 8, hoja M- 126181, con CIF A80837768.

Deviene su representación en virtud de Poder Especial otorgado mediante escritura pública de fecha 18 de febrero de 2025 al número de protocolo 483 de los del Notario de Madrid, Don Jorge Saez-Santurtun Prieto.

Lo manifestado anteriormente resulta acreditado mediante documentación que exhibe, copia de la cual quedara incorporada en los archivos municipales, (en adelante El particular o Los particulares).

Ambas partes han convenido en el otorgamiento del presente convenio con arreglo a las Consideraciones, Antecedentes, Determinaciones y Disposiciones que a continuación se refieren y reconociéndose mutuamente capacidad legal necesaria para obligarse en Derecho y la especial que para el presente Convenio se requiere y con la cualidad con la que comparecen

EXPONEN

CONSIDERANDO que nuestro actual ordenamiento jurídico consagra el principio de la participación de la iniciativa privada en el marco de la acción urbanística, correspondiendo la dirección del proceso a la administración pública actuante, previéndose así en el artículo 9.2 de la Constitución Española y artículo 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, LSRU.

CONSIDERANDO que, coherente con ello, en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, (LISTA), en cuanto instrumento jurídico básico regulador de la actividad urbanística y el régimen de utilización del suelo, subsuelo y el vuelo, prevé como cauce de la participación privada la posibilidad de que las Administraciones Públicas con competencia territoriales y Urbanísticas suscriban Convenios con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística sin perjuicio del carácter de función pública de dicha actividad (competencia de la Administración actuante) comprensiva, ex art. 3, de la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de este mediante la urbanización y edificación y sus consecuencias para el entorno.

CONSIDERANDO que el artículo 9 de la LISTA establece que las personas físicas o jurídicas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre el suelo o bienes inmuebles, intervienen en la ordenación territorial y urbanística en la forma y en los términos de las disposiciones de dicha ley y de las normas e instrumentos que la complementan o desarrollan así como de la legislación sectorial aplicable en la materia y que las Administraciones Públicas con competencias en la ordenación territorial y urbanística tienen el deber de facilitar y promover la colaboración de la iniciativa privada en las formas y con el alcance

previstos en dicha ley, pudiendo a tal efecto en el marco de lo previsto en la legislación de régimen jurídico del sector público, suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no titulares del derecho de propiedad o de cualesquiera otros derechos reales sobre los terrenos afectados, convenios al objeto de colaborar y desarrollar de manera más eficaz la actividad territorial y urbanística.

CONSIDERANDO que de acuerdo con la legislación urbanística estos convenios podrán ser, en función de su objeto:

a) Convenios urbanísticos de planeamiento para la preparación o iniciación de los instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de estos.

b) Convenios urbanísticos de ejecución para establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

y tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo, de conformidad con lo dispuesto en la normativa básica del Estado. Su negociación, tramitación, celebración, cumplimiento y extinción se regirán por los principios de transparencia y publicidad, solo vinculando a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación. En ningún caso vincularán a las Administraciones Públicas en el ejercicio de sus potestades.

CONSIDERANDO que, coherente con lo anterior, los Convenios Urbanísticos son acuerdos de voluntades entre la Administración y personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, titulares de intereses urbanísticos que tienen por objeto colaborar en la formación o innovación de los instrumentos de planeamiento, en la preparación de una modificación o revisión del planeamiento en vigor o en facilitar el desarrollo de actuaciones de transformación urbanísticas mediante instrumentos de ordenación urbanística. Su principal objeto, -tal y como indica el art 9 de la LISTA, "Colaboración público-privada" - es la preparación o iniciación de instrumentos de ordenación y acuerdos para la más eficaz tramitación de estos y/o establecer los términos y las condiciones de la gestión y la ejecución del planeamiento en vigor en el momento de la celebración del convenio.

Estos convenios, tal y como se recoge en resoluciones judiciales (STSJ Andalucía 1199/2023 de Mayo de 2023) constituyen un instrumento contingente de acción concertada que permite a la Administración, titular de la potestad de planeamiento,

ejercitar, de forma consensuada, sus potestades urbanísticas, como alternativa (previa) al ejercicio unilateral de las mismas.

CONSIDERANDO que en el ámbito de la Unidad UE-89 "TIVOLI", desde 1972 se encuentra instalado un Parque de Atracciones en explotación desde aquella fecha hasta mayo de 2020, momento en el que se procedió al cierre de las instalaciones, situación en la que continua hasta la fecha.

Durante el tiempo de explotación ha supuesto, en puridad, un equipamiento privado de referencia nacional dedicado al ocio el cual ha dado servicio directamente al sector turístico de Benalmádena habiendo sido, sin duda alguna, un motor económico tanto del municipio como de la Costa del Sol y sin que pueda soslayarse, por otro lado, su singular relevancia social.

Esta realidad, con seguridad, ha sido la razón por la que se haya considerado y deba seguir considerándose en la actualidad como un Bien de Interés General, no solamente por su trascendencia para el propio Municipio sino, incluso, extra municipal, hasta tal punto que

el POTAUM como instrumento de ordenación territorial de ámbito subregional, el cual comprende entre otros municipios el término de Benalmádena, establece en su memoria de ordenación y regula por su normativa, determinados objetivos generales entre los que está la "generación de nuevos equipamientos de interés y ámbito supramunicipal en posición estratégica, juntamente con la creación de nuevas áreas de centralidad tendentes a estructurar y cohesionar el territorio de la aglomeración, identificando en su Memoria de Ordenación una serie de equipamientos metropolitanos existentes en la aglomeración, englobando dentro del grupo de Equipamientos y Dotaciones Culturales y de Ocio, una serie de dotaciones entre las que se encuentra el Parque de Atracciones Tivoli, lo que refuerza y permite seguir manteniendo en la actualidad su relevancia social y territorial.

CONSIDERANDO que el cese de la actividad del Parque, que tuvo lugar en el año 2020 y que persiste en la actualidad y que, si bien como proclama el artículo 128 de la Constitución Española toda la riqueza del país sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general, no puede soslayarse que el desarrollo efectivo y directo de la explotación ha correspondido siempre, también en la actualidad, a la iniciativa privada con las connotaciones propias y naturales a tal consideración.

Ello permite entender que, de las razones a las que se haya podido deber el cierre empresarial de las instalaciones, ocupa un primer lugar (por no decir el único) la progresiva (y definitiva), reducción de la demanda debido a la obsolescencia de las instalaciones y del propio modelo inicial del Parque, hasta tal punto que la anterior

empresa explotadora fue declarada en Concurso Necesario, cerrándose sus instalaciones por decisión del Administrador Concursal nombrado a tal efecto por la Jurisdicción Mercantil, con extinción de los contratos laborales de la totalidad de los empleados por insalvable inviabilidad económica, quedando deudas ingentes y millonarias con determinadas Administraciones Publicas (Hacienda Estatal, Seguridad Social etc.).

En fechas relativamente recientes, coetáneo a lo anterior, el Ayuntamiento de Benalmádena (con la intención de asegurar el uso de Parque de Atracciones y procurar la deseada reapertura de las instalaciones), aprobó una Modificación de Elementos del PGOU de las determinaciones de la UE-89 con una superficie de 159.829 m², concretamente en la Zona EQ (98.843m), al objeto de establecer una concreción en los usos de esta y en su delimitación y con los detalles que constaban en la documentación elaborada al respecto. Sin embargo, dicha Modificación fue declarada nula por **SENTENCIA NÚMERO 2762/2024 de 31 de octubre de 2024 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJA con sede en Málaga** por las razones que en ella constan, resolución judicial firme en la actualidad. Ni que decir tiene que, así las cosas, la situación actual de cese de la actividad podría perpetuarse sine die salvo que, a través de las actuaciones municipales pertinentes conciliadoras de los intereses generales y particulares, se posibilite la reapertura del Parque.

CONSIDERANDO que en este orden de cosas, el Ayuntamiento de Benalmádena no puede mostrarse impasible ante la actual situación de inactividad del citado equipamiento de ocio, sino más bien al contrario, debe desarrollar cuantas actuaciones pudieran corresponder en el ámbito de sus competencias para que , poniendo fin a esta situación, se posibilite una nueva implantación o continuación del Parque de Atracciones de manera compatible con la realidad social, económica, tecnológica y turística de estos elementos de ocio pero manteniendo la superficie que a tal efecto se ha venido ocupando por este y supeditando, en su caso, la implantación de otros usos que pudieran ser compatibles o vinculados al del Parque a la efectiva implantación del uso correspondiente a este.

CONSIDERANDO que ello requiere un nuevo proyecto de Parque de Atracciones, Centro Comercial y de Ocio y Turístico, así como una oferta hotelera vinculada al propio Parque y al próximo núcleo comercial de Arroyo de la Miel, en base a una propuesta de gran definición conceptual y arquitectónica con una racionalidad que complemente y refuerce el carácter con el que, hasta la fecha de cese de la

explotación, se había propuesto con el Parque Tivoli. En este concepto, se tiene en cuenta la intención, como no podía ser de otro modo, de integrar la totalidad de la actuación urbana al tejido urbano de la ciudad y todo ello con la finalidad última de, sobre el carácter innovador y eficiente del nuevo proyecto, dotar al nuevo parque de un carácter singular y moderno.

A tal efecto, se trata de crear un proyecto de carácter definitivo con la intención de integrar en un único Conjunto Arquitectónico un Parque Comercial, de Ocio y Turístico con el Parque de Atracciones que eleven la oferta comercial y turística de Benalmádena de manera que, sus futuros visitantes, potencien la demanda del Parque incidiendo positivamente en el desarrollo de su actividad y creando espacios dinámicos y atractivos; dotándose a la zona de una infraestructura comercial diseñada para cubrir las necesidades futuras de Benalmádena, completando dichas necesidades mediante la agrupación en un conjunto comercial y de ocio las diferentes actividades que demandan la zona, la ciudad de Benalmádena y el marco turístico de esta con exclusión del uso de vivienda.

En tal sentido, se cuidará el diseño tanto exterior como interior al objeto de merecer la atención, permanencia y rotación de los usuarios, así como la garantía de mantenimiento adecuado de la actividad y todo ello con subordinación efectiva de la implementación de los usos comerciales y turísticos al de Parque de Atracciones. Los proyectos de edificación, que a tal efecto se presenten, tendrán en cuenta esta consideración que también será ponderada por el Ayuntamiento.

CONSIDERANDO que la implementación del referido proyecto y la explotación de las actividades derivadas del mismo supondrán para la ciudad de Benalmádena una relevante inversión económica que supondrá, además, la creación de nuevos empleos directos o indirectos, sin que, por otro lado, afecte negativamente a la suficiencia financiera municipal.

CONSIDERANDO que conforme al artículo 24 de la LISTA, las actuaciones de transformación urbanística (ATU) en suelo urbano tienen por objeto, previa tramitación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución urbanística, la realización de actuaciones de mejora urbana y actuaciones de reforma interior; siendo estas, según el artículo 29 de la citada ley las que, en suelo urbano, tienen por objeto una nueva ordenación urbanística en un ámbito por causa de la obsolescencia de los servicios, degradación del entorno, necesidad de modificar los usos existentes o análogas que hagan necesaria la reforma o renovación de la urbanización del ámbito, debiendo estar debidamente justificadas, motivadas en la regeneración de la ciudad existente y respetar las determinaciones

del Plan de Ordenación Urbana, cumpliéndose, además, los deberes vinculados a las Promociones de Reforma Interior detallados en el artículo 30 LISTA.

Que conforme a la Disposición Transitoria Tercera “Modificaciones de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento general vigente” del Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, Reglamento General de la LISTA, RGLISTA, es posible la delimitación de nuevas ATU sobre los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada, sin necesidad de aprobar una propuesta de delimitación previa y que estas actuaciones deberán fundamentarse en la mejora del bienestar de la población y en el mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística, ex artículo 119 del RGLISTA.

La delimitación de las nuevas ATU a través de los instrumentos de ordenación urbanística detallada conllevan la innovación de los instrumentos de planeamiento vigentes.

CONSIDERANDO que conforme a lo dispuesto en el artículo 49 RGLISTA, la promoción de las actuaciones de reforma interior está sujeta al cumplimiento de los deberes que se establecen en el artículo 30 de la Ley, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y que las entregas de suelo a la Administración en cumplimiento de los citados deberes deberán realizarse libres de cargas y urbanizadas, conforme a lo dispuesto en los instrumentos de ordenación urbanística, pudiendo sustituirse o reducirse conforme se indica en el citado precepto.

De este modo, el deber de entregar el suelo reservado para sistemas generales y locales podrá sustituirse motivadamente en los instrumentos de ordenación urbanística, de forma total o parcial, por otras formas de cumplimiento del deber y en este sentido, en caso de imposibilidad física de materializar la entrega de suelo en el ámbito correspondiente, ésta podrá sustituirse por la entrega de superficie edificada en un complejo inmobiliario dentro del mismo, que se constituirá conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo y en el artículo 168.2 del RGLISTA; esta superficie, de edificabilidad no lucrativa, tendrá el carácter de bien de dominio público.

En todo caso, sea cual fuere el supuesto que posibilite la sustitución del deber de cesión de terrenos por superficie edificada o por compensación económica, deberá asegurarse la identidad del valor económico del suelo que corresponda entregar y de las entregas sustitutivas. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ordenación urbanística que las establezca.

Por su lado, el deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico o, conforme al artículo 168.2, por la entrega de superficie edificada de valor equivalente integrada en una edificación en régimen de propiedad horizontal, con las finalidades respectivas de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la actuación o de integrarse en el patrimonio municipal de suelo. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

CONSIDERANDO que conforme al referido artículo 3 LISTA, son fines de la ordenación urbanística, entre otros, conseguir un desarrollo cohesionado del municipio en términos sociales y culturales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar la calidad de vida de la población.

CONSIDERANDO que conforme a lo dispuesto en el artículo 103.2 a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la ley Reguladora de las Haciendas Locales, TRLHL, en relación con el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras, ICIO, se permite que las ordenanzas fiscales podrán regular sobre la cuota del impuesto una bonificación de hasta el 95 por ciento a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales, culturales, histórico artísticas o de fomento del empleo que justifiquen tal declaración y que esta bonificación está prevista explícitamente en el artículo 12 de la Ordenanza Fiscal del Ayuntamiento de Benalmádena relativa al Impuesto referido. Corresponderá dicha declaración al Pleno de la Corporación y se acordará, previa solicitud del sujeto pasivo, por voto favorable de la mayoría simple de sus miembros.

CONSIDERANDO que, en definitiva, es posible la celebración de convenios urbanísticos, que pueden tener por objeto la Innovación del Planeamiento (en este caso de las actuales determinaciones urbanísticas del ámbito de suelo urbano, conforme PLANO ANEXO I, que incluye parcialmente a las unidades UE-89, UE-01 y UE-07 del PGOU de Benalmádena mediante Actuación de Transformación Urbanística, ATU en el ámbito que más adelante se referirán).

CONSIDERANDO que conforme a lo dispuesto en el artículo 22.2 c) de la ley 7/1985 de 2 de abril, de Bases de Régimen Local corresponde al Pleno municipal (integrado por todos los Concejales y presidido por el Alcalde) entre otras atribuciones la aprobación inicial del planeamiento general y la aprobación que ponga fin a la tramitación municipal de los planes y demás instrumentos de ordenación previstos en la legislación urbanística, **así como los convenios** que tengan por objeto la alteración de cualesquiera de dichos instrumento

Las partes intervinientes convienen el otorgamiento del presente Documento de Convenio Urbanístico de Planeamiento, **de conformidad con las anteriores Consideraciones, y con arreglo a los siguientes Antecedentes, Determinaciones Generales y Disposiciones.**

ANTECEDENTES

I.- Los comparecientes son titulares en pleno dominio de los terrenos integrados en el ámbito delimitado por la Actuación de Transformación Urbanística que se pretende y cuya delimitación aparece recogida en el presente convenio.

II. Planeamiento vigente:

-Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga, aprobado por Decreto 308/2009, de 21 de julio, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. (BOJA núm. 142 de 23 de julio 2009)

-Plan General de Ordenación Urbanística de Benalmádena, aprobado definitivamente, parcialmente, por acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión 2 / 03, celebrada el 4 de marzo de 2003. (BOP núm. 88, de 12 de mayo de 2003)

-Expediente Único de Cumplimiento, aprobado definitivamente por la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en sesión MA / 01 / 2010, celebrada el 16 de Marzo de 2010, en el que acordó aprobar definitivamente la parte suspendida del acuerdo de la CPOTU de 4 de marzo de 2003, corregir los errores detectados en la parte aprobada definitivamente y ratificar la aprobación del Expediente Único por el que se daba cumplimiento a los condicionantes del citado acuerdo. (BOJA núm. 102 de 27 de mayo de 2010)

-Expediente de adaptación parcial del PGOU de Benalmádena a la LOUA. Aprobado por el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el 23 de febrero de 2012. (BOP núm. 104 de 31 de mayo de 2012).

Conforme a este planeamiento, el ámbito de la Actuación de Transformación Urbanística actual está clasificado como **Suelo Urbano Consolidado** siendo sus determinaciones urbanísticas actuales:

CONDICIONES URBANÍSTICAS ACTUAL

IDENTIFICACIÓN: Ámbito en SUELO URBANO

| | |
|-----------------------------------|-------------------------------|
| PA-SUC-UE-89 (parcialmente) | 147.884,14 m ² s |
| PA-SUC-UE-01 (parcialmente) | 7.997,64 m ² s |
| PA-SUC-UE-07 (parcialmente) | 568,03 m ² s |
| Total Ámbito | 156.450 m²s |

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

PA-SUC-UE-89 (parcialmente)

Zona EQ (77.902 + 20.941)

Superficie.....98.843 m²s

Techo edificable..... 16.610 m²t

CONDICIONES DE GESTIÓN

Condiciones de Gestión conforme Fichas UE-89, UE-01 y UE-07 del PGOU vigente, con las siguientes cesiones:

Cesiones

PA-SUC-UE-89 (parcialmente)

Infraestructura SG-I-6.....10.500,00 m²s

Infraestructura SG-TE-1.....3.043,27 m²s

Educativo SGE-V-10.....3.327,57 m²s

Espacios Libres Locales SLE-L.....13.069,00 m²s

Viario.....19.101,07 m²s

PA-SUC-UE-01 (parcialmente)

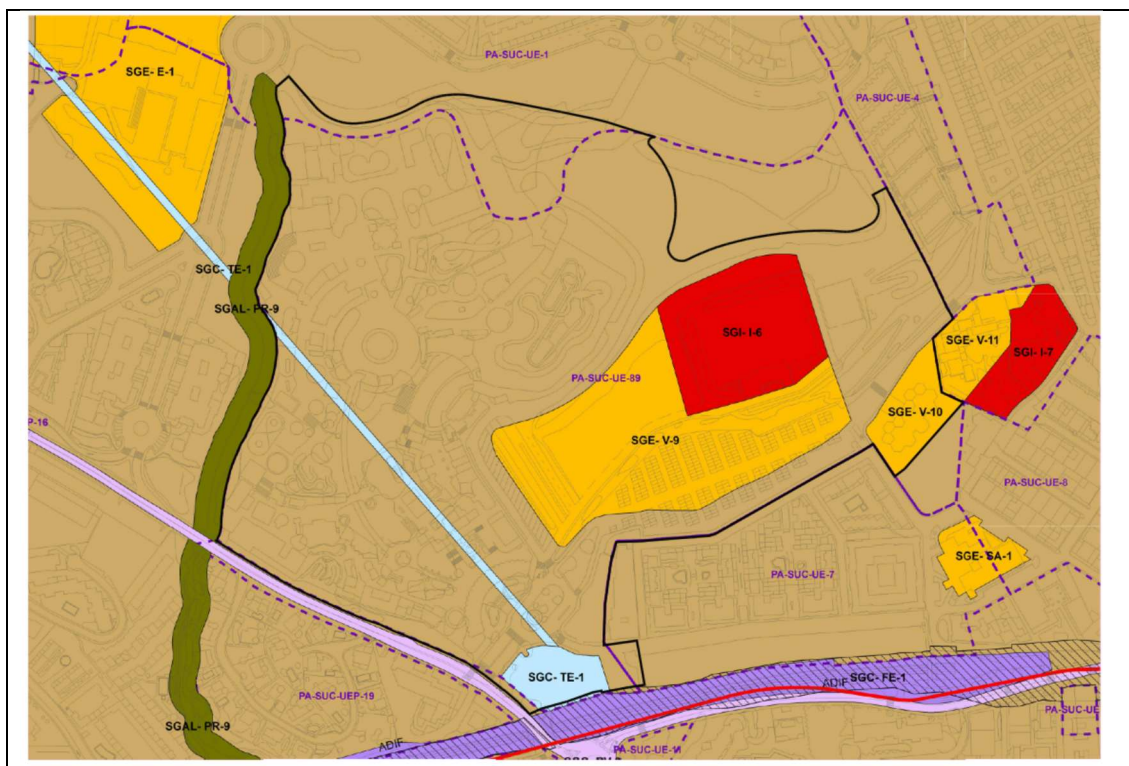
Viario.....3.082,03 m²s

PA-SUC-UE-07 (parcialmente)

Varios SLEQ-I.....388,72 m²s

Viario.....179,31 m²s

En el **PLANO ANEXO I** se refleja gráficamente la situación del ámbito de la Reforma Interior en el plano de Adaptación a LOUA del PGOU de Benalmádena. De dicho plano se reproduce en estos momentos la imagen:



De los datos catastrales resulta que la parcela de Ref. Catastral 2419201UF6521N0001MR, situada dentro del ámbito referido, tiene una superficie construida de 19.820 m². Se une e incorpora al presente documento copia de la Consulta Descriptiva y Grafica correspondiente.

III. Coherente con previsiones anteriores, es intención del Ayuntamiento de Benalmádena conseguir un adecuado desarrollo cohesionado del municipio en términos sociales y culturales a efectos de mantener y mejorar la calidad de vida de la población, entendiéndose que esta aspiración exige, ya de por sí y en lo que aquí respecta, que el Bien de Interés General, de evidente atracción turística, conocido como Parque de Atracciones Tivoli, vuelva a ser un referente y motor económico del municipio, posibilitándose y ejecutándose, en el ámbito de las competencias municipales, cualquier actuación tendente a la consecución de dicho logro. Fruto de lo manifestado es claro ejemplo la ATU a la que se refiere el presente convenio y a tal efecto, mediante un Plan de Reforma Interior como instrumento urbanístico idóneo, a tramitar reglamentariamente, se innovaran, fundamentalmente, las determinaciones de la actual UE-89 "TIVOLI y de las

restantes Unidades de Ejecución afectadas por el ámbito de actuación, sin soslayo ni olvido de que la nueva ordenación debe posibilitar la efectiva implementación del Parque con adaptación a las nuevas demandas, diferentes, en la actualidad, a las iniciales de 1972 fecha de inicio de las atracciones.

IV. Con los cambios pretendidos en este suelo se conseguiría lo siguiente:

Por una parte y en el ánimo de cumplir con criterios para la ordenación urbanística que se alineen en sus determinaciones con los objetivos de desarrollo sostenible, y estrategias de la Agenda 2030, se establece una ordenación que promueve una ocupación racional y eficiente del suelo, evitando la dispersión urbana de los usos a implementar, esto es, el Parque de Atracciones propiamente, y los elementos de Ocio comerciales y turísticos. Con ello claramente se revitalizará la ciudad existente, favoreciendo la economía circular, al consolidar el núcleo urbano existente de Arroyo de la Miel, y diversificar los usos mediante la actuación de mejora, regeneración y renovación urbana pretendida, todo ello a través de la Actuación de Transformación Urbanística de reforma interior. Dicha actuación irá necesariamente acompañada de una reforma y renovación de la urbanización del ámbito, así como la de las conexiones con las redes generales viarias, de infraestructura y servicios técnicos.

La creación de un elemento de Ocio comercial y turístico que complete al nuevo y moderno Parque de Atracciones generará un importante catalizador urbano que revitalizará esta zona concreta de Arroyo de la Miel, al fomentarse la diversificación de usos y actividades, orientando en cualquier caso los usos, y en una clara apuesta por la ciudad inclusiva, a lugar de ocio para las familias, con el interés superior de los menores, y satisfaciendo las necesidades de las tercera edad, todo ello con el fin último de lograr el bienestar de las personas y su felicidad.

Al dotar a Benalmádena de un importante centro de Ocio comercial y turístico que complemente al Parque de Atracciones, se consigue equipar al municipio de un importante servicio del cual adolece, y que obliga a los ciudadanos a realizar importantes desplazamientos a municipios limítrofes, con el consiguiente perjuicio que supone estos desplazamientos al incrementarse la dependencia del automóvil particular. Por ello, la creación del referido centro de ocio complementario al parque, de manera directa ayudará a fomentar la movilidad sostenible de los vecinos de Benalmádena. Téngase en cuenta además que dado el carácter del Parque de atracciones como equipamiento comunitario de interés supralocal, así como del pretendido centro de ocio comercial que serán polos de atracción de usuarios de buena parte de la provincia de Málaga, la proximidad de la estación de tren de la

línea Fuengirola-Málaga, situada a menos de 15 minutos a pie, toma un papel muy significativo, al propiciar un sistema movilidad hacia ellos totalmente sostenible.

En otro orden de cosas, y desde el punto de vista de la accesibilidad universal, frente al actual Parque de Atracciones, cuya singular orografía ha obligado a un desarrollo con múltiples plataformas de actividad, interconectadas entres sí, salvado desniveles con pronunciadas pendientes en itinerarios y múltiples escaleras, se propone ahora una ordenación que apuesta por una organización espacial que permita espacios públicos urbanizados, cómodos y sobre todo accesibles, con itinerarios totalmente practicables y todo ello sin reducir la superficie efectiva del actual Parque, gracias a un desarrollo más plano.

Esas condiciones básicas accesibilidad y no discriminación para el acceso de esos espacios públicos urbanizados, garantizarán para los usuarios una autonomía individual y no discriminación, con especial consideración con las personas con discapacidad, consiguiendo con ello hacer efectiva la accesibilidad universal y el derecho a la igualdad de oportunidades y de trato de todos los usuarios.

V. Que, en atención a lo manifestado hasta ahora, el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena considera conveniente la nueva ordenación, desarrollo y posterior ejecución del Conjunto Arquitectónico que deberá quedar integrado por el Parque de Atracciones, elementos de Ocio comerciales y turísticos, correspondientes, según el PGOU de Benalmádena, a los usos urbanísticos EP4, CO Y H1 con la circunstancia imperativa de que el uso CO en parcela anexa al Parque y el uso H1 interior del Parque no podrán ser implementados de manera efectiva sin que previa o simultáneamente se hubiere implementado el EP4 "Parque de Atracciones", ya que su implementación constituye el elemento nuclear de este convenio.

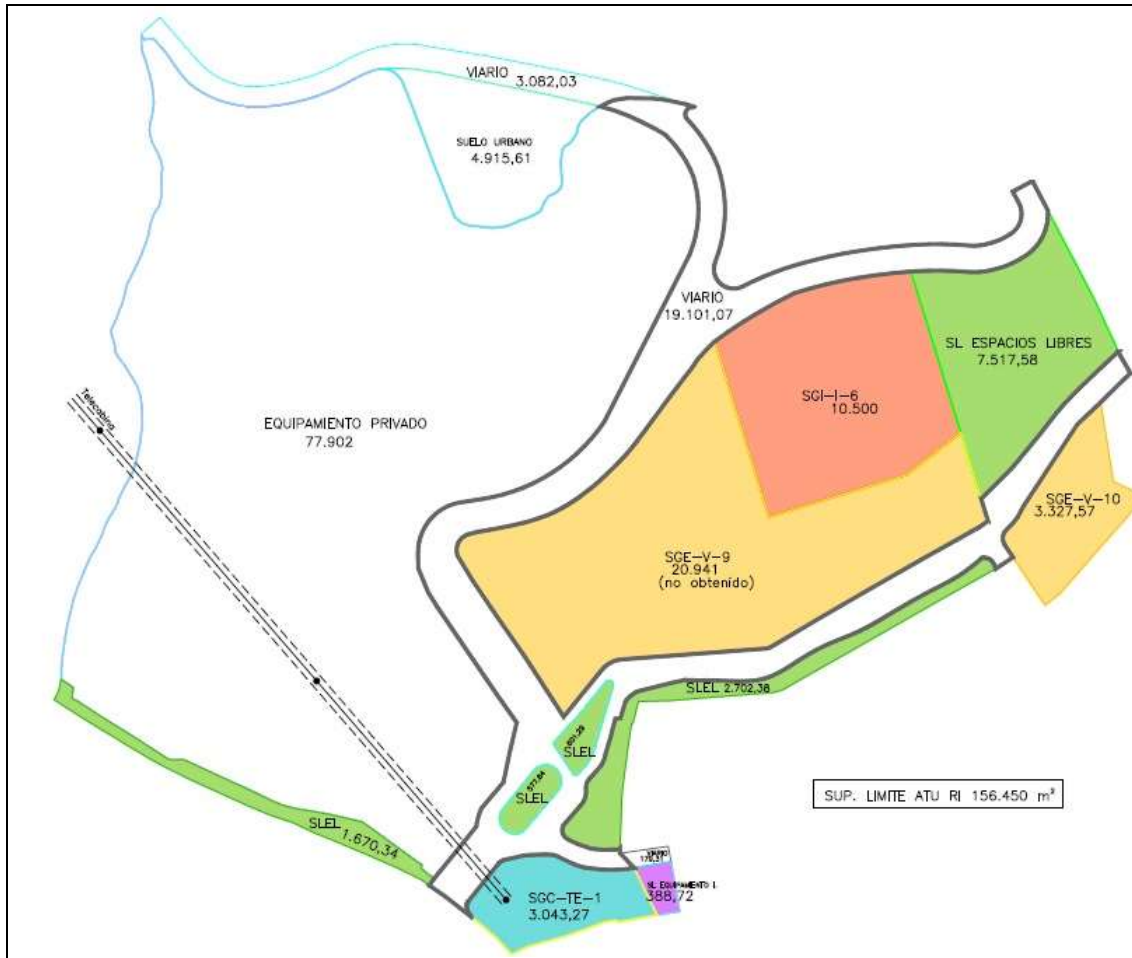
A tal efecto se establecen las bases siguientes:

DETERMINACIONES GENERALES

PRIMERA. - AMBITO DEL CONVENIO

Las previsiones del presente convenio se refieren a los terrenos afectados por la Actuación de Transformación Urbanística referida en el presente convenio.

EL PLANO ANEXO II delimita gráficamente el ámbito con su ordenación actual, diferenciando las calificaciones y clasificaciones del suelo. De dicho plano se reproduce en estos momentos la siguiente imagen:



SEGUNDA. - OBJETO DEL CONVENIO

Es objeto del presente Convenio formular las previsiones necesarias y determinando el marco urbanístico adecuado para el establecimiento, (a través del Instrumento de Planeamiento adecuado, Plan de Reforma Interior), de las condiciones de la nueva ordenación que se proponen para los terrenos y ámbito a los que este convenio se refiere y todo ello en atención a lo manifestado en las Consideraciones y Antecedentes anteriores.

TERCERA. - PLAZO DE VIGENCIA DEL CONVENIO

El Convenio estará vigente hasta la total ordenación y ejecución de los terrenos afectados o, en su caso, hasta que resulte imposible o inviable su aplicación en virtud de otras actuaciones de cualquier Administración Pública en el ejercicio de sus competencias.

En todo caso y sin perjuicio y con independencia de lo anterior, el convenio no podrá tener una duración superior a cuatro años pudiendo ser objeto de una prórroga de otros cuatro años.

DISPOSICIONES

CUARTA. – Formará parte integrante del presente Convenio cuanta documentación técnica y jurídica exista como consecuencia de la ordenación, desarrollo y ejecución del terreno, incluida la que, en relación con su ámbito pueda existir en la actualidad en los archivos municipales y del Particular.

QUINTA. - Modificaciones que se proponen.

La Innovación que se propone (que deberá ajustarse a los contenidos, disposiciones y procedimientos de la LISTA y su Reglamento) consistente, a tal efecto, en las nuevas determinaciones y condiciones Urbanísticas del terreno afectado por el presente Convenio, es la que se recoge en la ficha urbanística que se transcribe a continuación:

CONDICIONES URBANÍSTICAS PROPUESTA ATU-RI-TIVOLI

IDENTIFICACIÓN: Ámbito en SUELO URBANO

| | |
|---------------------|--------------------------|
| Identificación..... | ATU-RI-TIVOLI |
| Superficie | 156.450 m ² s |

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

PARQUE DE ATRACCIONES

| | |
|--|-------------------------|
| Superficie..... | 35.860 m ² s |
| Techo edificable..... | 42.220 m ² t |
| Uso principal | EP4 |
| Uso compatible (vinculado a la apertura del Parque de Atracciones) ... | H1 |

HOTEL

| | |
|-----------------------|-------------------------|
| Superficie..... | 4.500 m ² s |
| Techo edificable..... | 10.000 m ² t |
| Uso principal | H1 |

COMERCIAL

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| Superficie | 58.000 m ² s |
| Techo edificable (*)..... | 85.000 m ² t |
| Uso principal | CO |
| Uso compatible 1 (**)..... | EP4 |
| Uso compatible 2 | H1 |

(*) Se preservará la servidumbre del trazado de línea del Telecabina clasificado como sistema general de comunicaciones.

(**)34.000 m² de cubierta de la edificación comercial quedarán vinculados a todos los efectos, a la parcela anexa de Parque de Atracciones.

CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN

Avance del Plan de Reforma Interior

Consulta pública previa a la elaboración del instrumento de ordenación urbanística.

Plan de Reforma Interior

Ejecución de la Actuación..... Sistemática: Compensación

Reparcelación

Proyecto de urbanización

Cesiones

| | |
|---|----------------------------|
| Educativo SGE-V-10 (guardería) | 3.327,57 m ² s |
| Infraestructura SG-I-6 (depósito) | 10.500,00 m ² s |
| SG-TE 1 Telecabina | 2.600,43 m ² s |
| SLEQ-I Asuntos Sociales..... | 831,56 m ² s |
| Espacios Libres Locales SLE-L | 21.181,83 m ² s |
| Equipamiento Comunitario (***) | 4.792,67 m ² s |
| Viaro..... | 19.648,44 m ² s |

(***) Conforme art. 49 del Reglamento de la LISTA, se prevé la sustitución del deber de cesión suelo de Equipamiento Comunitario por superficie edificable en complejo inmobiliario dentro del ámbito, con idéntico valor económico del suelo que corresponde entregar. Esta superficie de edificabilidad no lucrativa tendrá carácter de dominio público. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución

Observación: Los deberes vinculados a la promoción de Actuación de Reforma Interior quedarán supeditados a las determinaciones de Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía y su desarrollo reglamentario, debiendo tenerse en cuenta al efecto de reservas dotacionales el "nivel dotacional existente" de la zona de suelo urbano en la que se integral la actuación de transformación urbanística.

El deber de entregar el suelo correspondiente al porcentaje de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por las actuaciones de transformación urbanística podrá sustituirse por la entrega de su valor en metálico. El valor de las sustituciones se calculará conforme al régimen de valoraciones de la legislación estatal y requerirá informe favorable de los servicios técnicos municipales en el procedimiento de aprobación del instrumento de ejecución que acuerde su sustitución.

Las Cesiones y reservas serán las previstas en la anterior ficha y en los documentos de tramitación definidos para el desarrollo y ejecución del terreno.

A su vez, la ordenación que se propone es la que se refleja gráficamente en el siguiente plano que se incorpora como **PLANO ANEXO III**. De dicho plano se reproduce en estos momentos la siguiente imagen:

edificación y el de ejecución que permitan implementar el Parque de Atracciones en el menor plazo posible.

SEPTIMA. - COMPROMISOS QUE ASUMEN LOS PARTICULARES O LOS QUE DE ELLOS TRAIGAN CAUSA.

Con independencia de las obligaciones y con el modo y forma que legalmente correspondan a la propiedad del suelo, los Particulares deberán presentar en el Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena, en el plazo de **TRES MESES** a contar desde la aprobación de este Convenio por el órgano competente, la documentación técnica necesaria para que pueda iniciarse la tramitación de la Innovación y Actuación de Transformación Urbanística referida.

OCTAVA. -COMPROMISOS QUE ASUME EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE BENALMADENA.

Al objeto de la suscripción y ejecución del pretendido Convenio Urbanístico de Planeamiento el Ayuntamiento, a través de su representante municipal, adquiere, el compromiso de:

a) La suscripción del presente convenio una vez sea acordada la celebración de este en sus propios términos tras su tramitación reglamentaria por el Ayuntamiento Pleno de Benalmádena.

Asimismo, se compromete a la suscripción del convenio para el caso de que este haya sido aprobado con modificaciones a lo propuesto inicialmente salvo negativa expresa de los Particulares a la suscripción con dichas modificaciones.

b) Tramitar, con la mayor celeridad posible y hasta su aprobación definitiva, la Actuación de Transformación Urbanística que se propone.

c) Impulsar, en el marco de sus competencias, con la mayor celeridad posible, el desarrollo de la actividad de ejecución y de edificación correspondientes.

NOVENA. - MECANISMOS DE SEGUIMIENTO, VIGILANCIA Y CONTROL DEL PRESENTE CONVENIO.

En atención al interés social que el presente convenio representa para la Administración Urbanística actuante y conforme a lo previsto en el artículo 49 f) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, queda facultado el Sr Alcalde/ Presidente para constituir una "Comisión Encargada del Seguimiento, Vigilancia y Control de este, que estará compuesta por un representante de los Particulares a designar por estos a petición municipal y por técnico municipal que se designe y que estará asistida por un Secretario elegido

entre los funcionarios municipales, preferiblemente entre los técnicos jurídicos, que convocará las reuniones que hayan de celebrarse y levantará acta de las mismas. La primera reunión de seguimiento del presente Convenio tendrá lugar en el plazo de cuatro meses a contar desde la publicación del acuerdo de aprobación de este.

DECIMA. –TRANSMISION DE FINCAS Y DEBERES URBANISTICOS.

A efectos del presente convenio, los compromisos y obligaciones asumidos por los Particulares intervinientes, serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables de uso que, como consecuencia de la aprobación de la ATU, pudiesen generarse por lo que con ocasión de una hipotética transmisión de los terrenos , el nuevo adquirente /s quedaran subrogados en tales compromisos y obligaciones total o parcialmente según que la transmisión hubiese afectado a la totalidad de los terrenos o a parte de estos.

Por tanto, la enajenación de los terrenos no modificará la situación del nuevo titular en los compromisos contraídos por dicha sociedad en este Convenio Urbanístico, con independencia de que el nuevo titular de los terrenos se subroge total o parcialmente, en la posición que actualmente ocupan los Particulares.

En las hipotéticas o futuras transmisiones el transmitente, además de consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos de acuerdo con lo establecido en el artículo 27 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, TRLS, deberá poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Benalmádena haberse efectuado la transmisión con indicación del nombre y domicilio del nuevo titular, acompañando copia autorizada de la escritura de transmisión del dominio y subrogación, total o parcial, del adquirente en los derechos y obligaciones derivados de este Convenio.

UNDECIMA. - El presente Convenio queda sometido a la condición de que se apruebe definitivamente la Innovación de Planeamiento y ATU propuestas incluyendo las condiciones urbanísticas que en este se disponen.

Por ello, las presentes Cláusulas solo tienen el efecto de vincular a las partes intervinientes para la iniciativa y tramitación de los pertinentes procedimientos tendentes a dicha inclusión en los Instrumentos de Planeamiento correspondientes sobre la base del acuerdo de la conveniencia, oportunidad y posibilidad de una nueva solución de ordenación.

En ningún caso vincularan o condicionaran el ejercicio de la Administración actuante en su potestad de Planeamiento.

DUODECIMA. - Al presente Convenio se le dará el carácter de Información y Publicidad que marca la Legalidad vigente, publicándose su texto y tramitación en el B.O.P. de Málaga, con un periodo de alegaciones e información pública de un mes a partir de la publicación.

DECIMOTERCERA. - El presente Convenio Urbanístico, una vez cumplimentado lo indicado en la Cláusula anterior, será elevado al Excmo. Ayuntamiento Pleno, para su aprobación si procede, en cuyo caso alcanzará el mismo plena validez y eficacia, procediéndose a la publicación de su aprobación e incluyéndose en el Registro Municipal de Convenios Urbanísticos.

DECIMOCUARTA. - A requerimiento de cualquiera de las partes, se elevará a Escritura Publica el presente Convenio Urbanístico, sufragando la parte requirente los gastos correspondientes.

DECIMOQUINTA. - De conformidad con el citado artículo 9 de la LISTA, el presente Convenio tiene naturaleza jurídico-administrativa siendo la Jurisdicción Contencioso-Administrativa el orden jurisdiccional competente para dirimir cualquier controversia que pueda suscitarse en torno a su aplicación y efectividad, y ello con independencia de las prerrogativas administrativas para su interpretación.

Y en prueba de conformidad se firma el presente documento en el lugar y fecha del encabezamiento.

Por el Ayuntamiento

Por los Particulares

Don Juan Antonio Lara Martin

Don Andrés Gilabert Sánchez