



Ayuntamiento de Coín
ALCALDIA



INICIO DE TODAS LAS
ACTUACIONES.
CONVENIO Y APROBACIÓN POR
PLENO.

SECTOR SUNP-5
“LOS LLANOS DE LA SIERRA”

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COIN
Plaza de la Alameda, 28
29100 COIN (Málaga)
Teléfono: 95 245 30 18/20 ext. 204
www.ayto-coin.es e-mail: secretaria-alcaldia@ayto-coin.es



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COIN

NEGOCIADO.....

DON IGNACIO JAVIER INURRITEA BERCIANO, SECRETARIO GENERAL DE ESTE EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COIN (MALAGA).

CERTIFICA: Que por la el Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 17 de Enero de 1.996 se adoptó entre otros, el siguiente acuerdo:

960117.06.- CONVENIO URBANISTICO DEL SECTOR 11 DEL PGOU (MATAGALLAR).

Conocida la propuesta de acuerdo al respecto, formulada en dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo emitido en sesión de fecha 12.01.96, y en armonía con la misma,

El Pleno, por doce votos a favor, de los grupos Andalucista y Popular, uno en contra, de Izquierda Unida y tres abstenciones, del grupo Socialista, y por lo tanto con el quorum y mayoría legalmente requeridos, ACUERDA:

Aprobar el Convenio Urbanistico redactado para la ordenación y uso de los terrenos del Sector 11 del PGOU, el cual habrá de integrarse en la Revisión del PGOU en tramite.

En el Convenio se hará constar que los pozos y sondeos de agua deberán pasar a titularidad municipal.

Y para que conste y surta los oportunos efectos expido

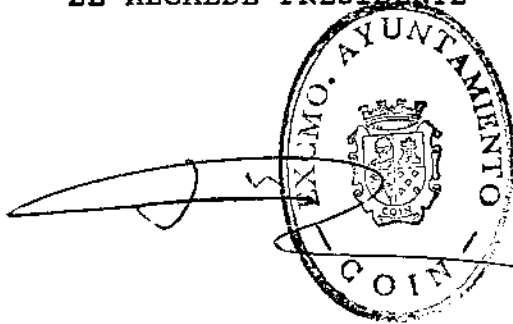


EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COIN

NEGOCIADO.....

el presente de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde-Presidente en Coín a dieciocho de Enero de mil novecientos noventa y seis.

Vº Bº
EL ALCALDE-PRESIDENTE



Fdo. Juan José Rodríguez Osorio

CONVENIO URBANISTICO DE LA FINCA LOS LLANOS TÉRMINO MUNICIPAL DE COÍN

En el municipio de Coín y en el Excmo. Ayuntamiento, reunidos de una parte D. Juan José Rodríguez Osorio, natural y residente en Coín, con D.N.I. nº en calidad de Alcalde Presidente de la Corporación Municipal y en representación del Ayuntamiento, y de otra parte

D. Eduardo Oria Feliú, residente en Marbella, con D.N.I. nº 19.452.763, y domicilio en Urb. Cerrado de Elviria, Avd. de las Cumbres, en representación de La Mota, S. A., con CIF A-29006252, y domicilio social en Marbella, Avd. de las Cumbres esquina con la Carretera de Cádiz, Urb. Cerrado de Elviria, propietaria mayoritaria de los terrenos de la finca denominada Los Llanos, situada en el término municipal de Coín, partido de Los Llanos, parcelas nº 40a, 40b y 42 del polígono nº 14, parcela nº 1 del polígono nº 15 y parcelas nº 500, 501, 502, 503 y 504 del polígono nº 16, del Parcelario Catastral de Rústica, inscrita en el Registro de la Propiedad.

Tienen a bien firmar el documento del presente Convenio Urbanístico, cuyas bases fueron aprobadas por Acuerdo de Pleno de la Corporación Municipal, con fecha

Estando presente y dando fe del mismo acto de firma, el Sr. Secretario del Excmo. Ayuntamiento D. ISIDRO JAVIER IZURRIETA.....

PROB Dº	EN SESION <u>Plenaria</u> DEL DIA <u>17-1-76</u>
Coín, <u>29</u> de <u>Abril</u> de 19 <u>76</u>	El Secretario



[Handwritten signature]

CONVENIO URBANÍSTICO

1.- JUSTIFICACIÓN DEL CONVENIO.

La finca denominada Los Llanos ocupa, sin duda, un lugar geográfico privilegiado en el término municipal de Coín, tanto por su extensión y topografía como por el paisaje donde se enclava y las condiciones del mismo.

Solo por estas consideraciones, que ampliamos más adelante, ya se justifica un convenio urbanístico que controle, realce y potencie las excelencias de la finca, su entorno y en suma, el término municipal en que se encuentra.

La extensión superficial de la finca Los Llanos, de acuerdo con los levantamientos efectuados en 1991 por la empresa Mediterráneo (urbanismo medio ambiente) de Málaga, encargados por el propio Ayuntamiento de Coín es de aproximadamente 1.448.000 m²; la extensión real de la unidad geográfica de Los Llanos, considerada en el presente convenio es de 1.539.000 m².

En plano adjunto al presente convenio se reflejan, con aproximación, dichas superficies distinguidas en tres grandes parcelas que son:

M.C. (Mayor cabida) de 91.000 m² aproximados de superficie.

1 de 86.000 m² aproximados de superficie.

2 de 1.362.000 m² aproximados de superficie.

Las dos primeras (M.C. y 1) se encuentran, en parte, plantadas de pinos y pasaran a integrar el patrimonio municipal de suelo en calidad de zonas verdes públicas cuando se apruebe definitivamente el planeamiento de

APROB. DE Los Llanos, finca que suman 177.000 m². DE 19 96
Coín, a 29 de enero de 19 96



La tercera parcela, la número 2, de 1.362.000 m² aproximados reales y que conformaba básicamente el antiguo sector 11 del P.G.O.U. de Coín. Dicha parcela se ha dividido en dos partes; una (la 2B de 112.000 m² que corresponde a una franja de 100 mts. de anchura, contada desde la zona forestal colindante que pasarán a integrar el patrimonio municipal del Suelo como zona verde deportiva cuando se apruebe definitivamente el planeamiento de Los Llanos, y otra de aproximadamente 1.250.000 m² (la 2A) sobre la que se desarrollará la urbanización.

En el presente convenio se ha considerado la totalidad de la unidad integrada (SUNP6) de 1.539.000 m² a efectos de cesiones al municipio (M.C.+1+2A), representando una cesión total de 289.000 m², es decir, un 18,77% de la unidad.

A efectos de edificabilidad, sin embargo, solo se ha considerado la parcela 2 de 1.362.000 m² rebajándose el coeficiente de 0,17 m²/m² a 0,15 m²/m² no computándose las superficies de la M.C. y la 1.

La topografía de toda la finca es sensiblemente llana con ligera caída hacia el extremo Sur.

La carretera MA 485 que une Coín con Alhaurín el Grande delimita claramente la propiedad en su linde Este y proporciona los accesos directos a la finca; a su vez esta Carretera Comarcal MA 485 se conecta con el nuevo arco Marbella-Vélez a través de un nudo a menos de un kilómetro del ángulo Norte de la finca.

Al Norte, Oeste y Sur la finca linda con zona forestal del término de Coín.

Los terrenos no sufren ninguna afección ni protección específica según el Plan Especial de Protección del Medio Físico redactado por la Junta de Andalucía, ni existen condicionantes físicos, geográficos, o que supongan alguna necesidad especial de protección en el P.G.O.U. de Coín revisado en

1995. EN SESION 17 de marzo DEL DIA 17-1-96
APRUBADO EN SESION 29 de 1996
Coín, a 29 de 1996
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE COÍN
Secretario



En la zona indicada en el plano que acompaña al presente convenio se respeta una franja de 100 mts. de anchura, desde la línea de arboleda, que quedará exenta de edificaciones (parcela 2B).

Esta franja tendrá carácter de zona verde deportiva con las siguientes características:

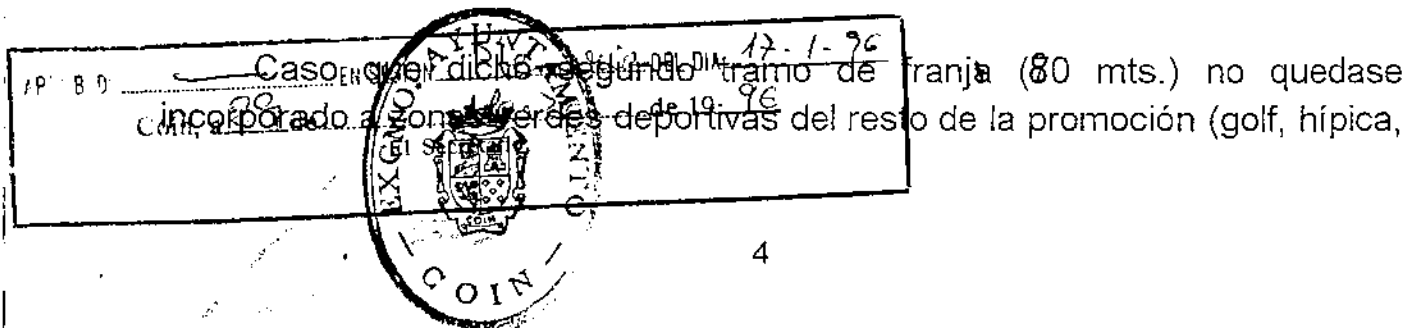
Los primeros 20 mts. de anchura quedarán siempre incorporados a la zona forestal y rural, tal y como está en la actualidad, libres de cualquier edificación o construcción y con usos fundamentalmente deportivos (atletismo, campo a través, senderismo, etc.) y de servicio antifuego.

Pasarán de ser propiedad privada actual, a propiedad pública municipal a través de las cesiones de planeamiento, con excepción de 250 m² alrededor del pozo existente y de una franja perpendicular de servidumbre de tuberías de 3 mts. de anchura y que conectará el pozo con la urbanización futura.

Los siguientes 80 mts. serán considerados como zona verde deportiva y pasarán de ser propiedad privada actual a propiedad pública municipal a través de las cesiones de planeamiento, aunque en el planeamiento podrán ser incorporados y agrupados con otras zonas verdes deportivas de propiedad privada (como campos de golf, hípica, pistas especializadas, etc.), recibiendo el Ayuntamiento de Coín una compensación por la aportación que se traducirá en la participación gratuita, dos veces por semana, de los jóvenes de Coín hasta los 21 años, en las clases de aprendizaje de golf o equitación, así como una reducción de un 25% en los "green fees" para los residentes en Coín (excepto festivos y torneos o campeonatos).

A partir de los 100 mts. se podrán alinear las fachadas de las edificaciones de la urbanización.

Todos los metros cuadrados utilizados en dicha franja de 100 mts. podrán ser considerados, en el planeamiento, como zonas verdes y áreas libres.



pistas especiales, etc.) el Ayuntamiento velará por mantener los usos restrictivos que prevé el P.G.O.U. y que mantendrán la totalidad de la franja de 100 mts., cuidada, limpia y exenta de cualquier edificación que rompa la estética del lugar.

La finca posee dos pozos propios de agua; los análisis bacteriológicos realizados la catalogan como un agua químicamente pura e incluso apta para el consumo humano y esto parece lógico al ser esta zona de la Sierra de las Nieves una gran reserva de acuíferos de toda la región y los pozos de la finca primeros captadores.

Uno de los pozos, con un caudal aforado de más de 30 lts./seg. cuenta con todos los registros y titulaciones que marca la Ley y es suficiente para garantizar el suministro de agua a los desarrollos futuros que propone este convenio; el otro pozo es de escasa importancia (2 lts./seg.).

El Ayuntamiento y la propiedad de la urbanización velarán conjuntamente por la preservación del medio ambiente; prohibiendo el Ayuntamiento que se produzcan desarrollos colindantes o próximos que no cumplan las condiciones legales de urbanización o las higiénicas necesarias y manteniendo las partes alta y media de la sierra libres de desperdicios, basuras, materiales inflamables, etc., de forma que los acuíferos no se contaminen.

La urbanización se autoabastecerá de sus pozos propios de agua, aunque, en el planeamiento, el riego de los campos de golf se deberá prever con agua reciclada y sin que se afecte el subsuelo profundo.

El suministro de energía eléctrica no presenta ninguna dificultad al existir varios tendidos en alta tensión en las proximidades de la finca incluido uno de sus bordes, lógicamente, al urbanizar deberán desaparecer tendidos aéreos y se convertirán en subterráneos con el trazado más conveniente.

Asimismo y a lo largo de la comarcal MA 485 existe una línea subterránea de la compañía telefónica realizada en fibra óptica.

APROB. DO	EN SESIÓN	DEL DIA
		17-1-96
Crén,	de	de 1996



2.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN Y USOS.

La unidad geográfica que representan Los Llanos, la belleza física del paisaje donde se enclava, la bondad del clima (insolación, grado de humedad, temperatura, vientos reinantes y dominantes, calidad del aire, etc.), la pureza del agua, la amplitud de horizontes, las excelentes condiciones del suelo, la proximidad a la costa, a núcleos importantes turísticos y al Aeropuerto Internacional de Málaga hace que nos ocupemos, con especial cuidado, de los planteamientos urbanísticos que puedan desarrollar esta singular pieza de tierra.

Por ésta apuntada singularidad debemos proponer actuaciones y métodos que potencien, al tiempo que respeten el medio físico y además sean, en la medida de lo posible, soluciones de usos y desarrollo singulares.


Esto implica, lógicamente, una filosofía de programa abierto con una ambiciosa flexibilidad donde casi se define más lo que no conviene plantear como desarrollo que lo que conviene, ya que, en un previsible nuevo desarrollo de las zonas turísticas de calidad aparecerán nuevas y atractivas formas de planteamiento mucho más integradas con la naturaleza, el arte de vivir, la calidad de vida y recursos, etc...

Estamos planteando un convenio con un criterio de desarrollo, integrado en un Plan General, que no se revisará antes del siglo XXI, lo que obliga a un ejercicio de imaginación y a una apertura de miras muy amplias.

No se pretenden plantear usos exclusivamente residenciales, que tienen más sentido en núcleos urbanos; los usos residenciales que se planteen deberán hacerlo como residencial de apoyo, es decir, desarrollarse y girar alrededor de una idea o realización temática que sea capaz de optimizar el desarrollo residencial.

Dentro de estas ideas temáticas que pueden convivir en Los Llanos se

APROBADO D... plantean las siguientes... DEL DIA 17-1-96
Coin, a 29 de... de 1996



- Especializaciones deportivas, planteando todas las instalaciones necesarias para el desarrollo correcto de las mismas (campos de golf, instalaciones hípicas, club de campo, tenis, senderismo, campos de deportes, piscinas, estadios, etc.).
- Especializaciones botánicas y fitológicas con las instalaciones necesarias (laboratorios blancos, cultivos especiales, etc.).
- Especializaciones hoteleras y parahoteleras como elementos motores de "resorts" residenciales.
- Balneario, termalismo y desarrollos relacionados con las mejoras de la salud y calidad de vida a través del agua, del aire o del sol, así como instalaciones sanitarias complementarias (talasoterapia, helioterapia, mineraloterapia, aguas tratadas y embotelladas, etc.).
- Centros de actividades relacionadas con el mejor desarrollo de la mente, la creatividad, el espíritu y la religión.
- Especializaciones en centros residenciales (tercera edad, anti-stress, nutricionales, atléticos, deportivos, etc.).
- Cría, cuidado, entrenamiento, etc. de especies animales (caballos, perros halcones, etc.), cumplimentando las normas de higiene y sanidad en centros especializados (cuadras, kennel, etc.).
- Parque temático, "platós" de cine o televisión, etc.

No deberán autorizarse instalaciones industriales pesadas, nocivas o molestas y que atenten contra el carácter turístico de excelencia de los demás desarrollos.

Alrededor de las ideas temáticas expuestas anteriormente es lógico que aparezcan zonas residenciales de apoyo en las formas conocidas tradicionalmente (pueblos mediterráneos, villas aisladas o agrupadas, cortijos, caseríos, etc.), evitando en todo momento el concepto de "bloque de

IP 1-B	apartamentos" EN SEÑAL	DEL DIA	17-1-96
	Coin, a 29 de		de 19 96

7



Se podran también plantear servicios públicos de explotación privada (central de seguridad, gasolinera, apagafuegos, escuelas, colegios y universidades, clínicas, etc.), así como reservar zonas comerciales (entremezcladas o no con residenciales) para los normales fines de un correcto desarrollo (mercadillo, farmacia, tiendas, oficinas, etc.).

Las alturas máximas autorizadas se fijan en dos plantas (con cubierta abuhardillada o no) en villas unifamiliares y de dos plantas más un tercio en tercera planta en las demás edificaciones.

Por encima de las alturas reguladoras solo se permitirán tejados, depósitos y elementos constructivos necesarios para la edificación y sin que puedan ser identificados desde la calle, pero con la absoluta obligación de quedar integrados en la misma (antenas parabólicas, casas de máquinas, placas solares, depósitos de agua, etc.).

APÉNDICE B EN SESION Plenario DEL DIA 17-1-96
Loin, a 29 de Marzo de 1996
El Secretario,



ESTIPULACIONES DEL CONVENIO

EL AYUNTAMIENTO DE COÍN SE COMPROMETE A:

- 1) Clasificar los terrenos objeto del presente Convenio Urbanístico como suelo Urbanizable No Programado dentro de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana presentado en el año 1995.
- 2) Mantener dichos terrenos como sector de planeamiento independiente incluidos en una única Área de Reparto.
- 3) Otorgarles las calificaciones que se especifican en "Criterios de ordenación y usos" de este mismo documento.
- 4) Otorgarles un coeficiente de edificabilidad de 0,15 m² techo / m² de suelo sobre el millón trescientos sesenta y dos mil metros cuadrados de la parcela 2 con un máximo computable de 204.000 m².
- 5) Autorizar a través de las figuras urbanísticas, que marque la Ley en cada momento, a desarrollar zonas de la finca que abarquen un mínimo de 250.000 m² y que cumplan con los requisitos que marca este convenio.
- 6) Considerar que los 177.000 m² de las parcelas M.C. y 1 puedan ser aplicados a zonas verdes públicas en el planeamiento de la urbanización, así como los m² de suelo que se pudieran utilizar en lagos artificiales de uso y disfrute públicos.
- 7) Considerar que los metros cuadrados en la franja perimetral de 100 mts. de anchura puedan formar parte de las zonas verdes públicas de planeamiento.
- 8) Incluir el presente convenio, previa aprobación municipal de acuerdo con la Ley, en la Revisión del Plan General de Coín de 1995, como documento jurídico vinculante.
- 9) El sistema de gestión acordado es el de iniciativa privada (sistema de

APROBADO Compensación Plenario DEL DIA 17-1-96
Coín, a 29 de Marzo de 19 96
El Secretario



LA PROPIEDAD DE LOS TERRENOS SE COMPROMETE A:

- 1) Presentar Certificación Registral de la titularidad de los terrenos.
- 2) Presentar certificación notarial de los poderes de quien firma el presente convenio.
- 3) Ceder al Excmo. Ayuntamiento de Coín a través de Proyecto o Proyectos de Compensación, incluidos en las figuras urbanísticas que marque la Ley las parcelas MC, 1 y 2B con un total de 289.000 m². para los fines que se especifican en el presente convenio, así como 30.600 m². edificables correspondientes al 15% del aprovechamiento tipo con el acuerdo de que el Ayuntamiento podrá aceptar compensación económica, o de otro tipo, sustitutoria por dicho aprovechamiento.
- 4) Presentar cuando el desarrollo de la planificación, informe hidrogeológico y documentación del pozo que suministrará agua a la urbanización, cediendo la titularidad del pozo existente y de otros que pudieran abrirse, con el compromiso del Ayuntamiento de suministrar el caudal suficiente para la urbanización.
- 5) Comunicar al Ayuntamiento cualquier cambio en la titularidad de los terrenos especificando quién es el nuevo propietario, cantidad y localización del cambio, así como a comunicar fehacientemente al nuevo titular las obligaciones que se derivan de este convenio (solo para cambio de titularidad de piezas de terreno de 250.000 m² o superiores).
- 6) Comunicar al Ayuntamiento, dentro de la filosofía de programa abierto todas las iniciativas, con visos de realidad, que se propongan sobre los terrenos.



- 7) Presentar un P.A.U. que recoja este convenio y las líneas maestras de todo el desarrollo (aunque sea por sectores de 250.000 m² mínimo) en un plazo máximo de un año y medio desde la aprobación definitiva de la actual revisión del P.G.O.U.

Y para que así conste en la revisión del P.G.O.U. de Coín y sirva de base para el planeamiento posterior de Los Llanos se firma en Coín a

Por el Ayuntamiento



Vº Bº del Secretario

Por la propiedad

Adriano Oliva Velaz

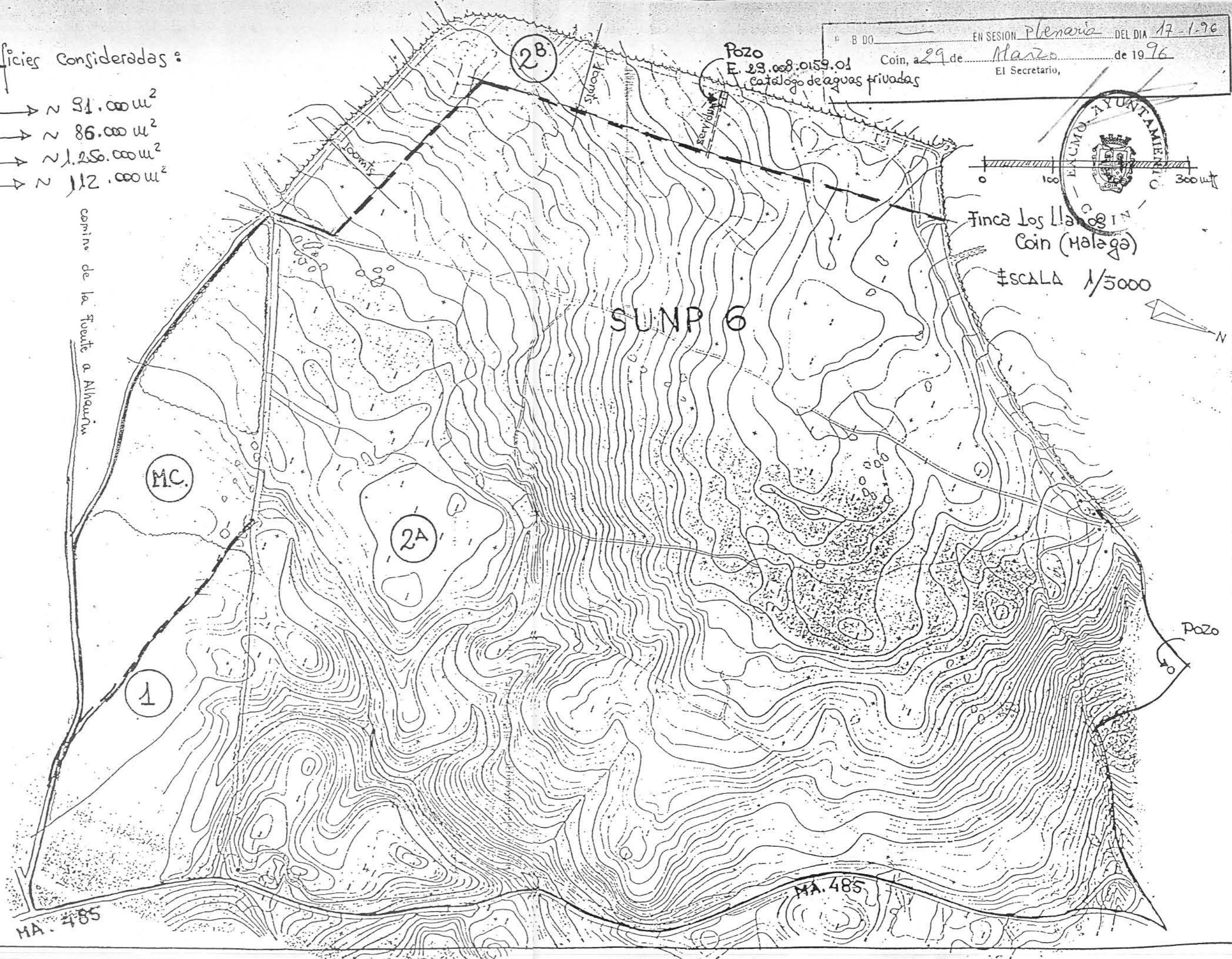
P. I. B. D. D.	EN SESION <u>Plenaria</u> DEL DIA <u>17-1-96</u>
Coín, a <u>29</u> de <u>Abril</u>	de 19 <u>96</u>
El Secretario,	



Superficies consideradas:

- M.C → ~ 91.000 m²
- 1 → ~ 86.000 m²
- 2A → ~ 1.250.000 m²
- 2B → ~ 112.000 m²

camino de la Fuente a Alhaurín



P. B. DO. EN SESION Plenario DEL DIA 17-1-76
Coin, a 29 de Marzo de 1976
El Secretario,



MA. 485

MA. 485