



**AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA**

CONVENIO URBANÍSTICO

ENTRE

PROFU, S.A.

Y

EL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

SOBRE

**EL DESARROLLO Y ACTUACIÓN DE MEJORA AMBIENTAL
CONFORME A LAS PREVISIONES DEL PGMO DE ALHAMA
DE MURCIA, EN LAS AREAS DE SUELO URBANIZABLE NO
SECTORIZADO ALHAMA SUR, DEL FUTURO SECTOR**

“GUADALHAMA”

ALHAMA DE MURCIA, JULIO DEL AÑO 2008

En Alhama de Murcia, a 23 de junio de 2008

REUNIDOS

De una parte, D. Juan Romero Cánovas, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, (Murcia).

De otra parte, D. Tomás Fuertes Fernández, mayor de edad, empresario, con D.N.I. núm. 23.146.307-G, con domicilio profesional en Murcia (Murcia), calle Gran Vía Escultor Salzillo, nº 8.

INTERVIENEN

D. Juan Romero Cánovas, en su condición de Alcalde del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA**, asistido por el Secretario General de la Corporación, D. David Ré Soriano.

D. Tomás Fuertes Fernández, en nombre y representación de Compañía Mercantil **PROFU, S.A.**, con domicilio social en Murcia, Gran Vía Escultor Salzillo, n º8, en su condición de Consejero Delegado de la misma, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo MU-289, folio 58, hoja MU-5.586, inscripción 26ª, y con C.I.F. número A-30023857.

Ambas partes manifiestan ostentar facultades y poder bastante vigente para la suscripción del presente Convenio Urbanístico, y en su virtud,

EXPONEN

PRIMERO.- Que el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, considera de interés para el Municipio la previsión de actuaciones de carácter turístico-residencial acompañadas de los correspondientes espacios deportivos y comerciales, así como de equipamientos y dotaciones a fin de establecer un crecimiento equilibrado territorial, y realizar asimismo actuaciones de mejora ambiental consistentes en la cesión de zonas de alto valor ecológico y ambiental a favor de la Administración actuante.

SEGUNDO.- Que la mercantil compareciente está promoviendo un desarrollo que reúne las mencionadas características, concretamente el plan parcial denominado "GUADALHAMA", cuyo Avance de Ordenación ya fue objeto de presentación ante el referido Ayuntamiento para su aprobación. Dicha actuación se ubica en la zona Sureste del Municipio, al sur del trazado de la nueva autovía de Alhama de Murcia - Campo de Cartagena, en el encuentro de dicha autovía con la de Mazarrón, en el ámbito de aplicación del Plan Especial

de Infraestructuras, de acuerdo con el plano de situación y delimitación que se acompaña como **Anexo I**.

Los terrenos sobre los que se ubica ostentan la condición de Suelo Urbanizable No Sectorizado UNS 19/01, de acuerdo con el Plan General Municipal de Ordenación cuyo Texto Refundido fue objeto de Aprobación Definitiva (parcial), por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transporte de 1 de febrero de 2.008, publicada en el BORM, el día 3 de marzo de 2.008. Presentan un aprovechamiento de referencia de 0,15 m²/m² ampliables como máximo a 0,21 m²/m² en virtud de actuaciones de mejora ambiental, de acuerdo con lo establecido al respecto por dicho documento.

TERCERO.- Que, asimismo, y adicionalmente a los terrenos donde se ubica el mencionado desarrollo, **PROFU, S.A.** es propietaria de una finca, sita en el término municipal de Alhama de Murcia (Murcia), con una superficie aproximada de 54 hectáreas y 70 áreas.

- Es parte de la finca registral núm. 18.825, inscrita en el Registro de la Propiedad de Alhama (Murcia). Pendiente de formalizar su segregación respecto de dicha finca matriz.
- Se corresponde con parte de las parcelas catastrales, cuya referencia es 30008A028000810000LG y 30008A028000820000LQ.
- Se encuentran libres de cargas y gravámenes.
- Fue adquirida en virtud de la compraventa formalizada en sendas escrituras públicas: La primera, otorgada en fecha 9 de diciembre de 2.003, ante el Notario de Murcia, D. Carlos Peñafiel de Río, con el nº. 6.045 de su protocolo; y la segunda, otorgada en fecha 18 de mayo de 2.004, ante el Notario de Murcia, D. Julio Berberena Loperena, con el nº 1.691 de su protocolo.

Se acompaña título de propiedad de la referida finca, así como plano de situación, y consulta catastral, como **Anexo II**.

Los terrenos indicados anteriormente, se encuentran ubicados en la zona Sureste del Municipio, ostentando la condición de Suelo No Urbanizable de Protección Específica, y presentando importantes valores ecológicos y ambientales, tal y como así recoge y acredita el Informe Ambiental que se acompaña al presente Convenio como **Anexo III**, suscrito por técnico competente en la materia.

CUARTO.- Que, a la vista de lo anterior, se advierte la conveniencia y oportunidad de efectuar la correspondiente actuación de mejora ambiental del mencionado futuro Plan Parcial, con la finca descrita previamente a la vista de los valores presentes en ella, lo cual se lleva a efecto en virtud del presente Convenio, regulador, asimismo, de otras relaciones derivadas de dicha actuación.

QUINTO.- Que el artículo 158 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (LSRM), aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, determina que las Administraciones Públicas podrán suscribir convenios con particulares con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, así como para la formulación o modificación de éste.

Que de la misma manera, la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece en su artículo 88 la facultad de las Administraciones Públicas de celebrar convenios con personas de derecho privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico, ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que los regule.

El PGMO de Alhama de Murcia en el Artículo 61.5 de sus Normas, "Aprovechamiento de Referencia en Suelo Urbanizable No Sectorizado", remite a la figura del "Convenio Urbanístico" el aumento de edificabilidad mediante actuaciones de mejora ambiental.

Igualmente, el compromiso adquirido por el Ayuntamiento en virtud de este Convenio no supondrá, en ningún caso, constreñir o limitar las legítimas facultades de planeamiento y gestión que le corresponden por virtud de la legislación urbanística y la propia de Régimen Local.

Y, en atención a dichos antecedentes, las partes acuerdan el presente Convenio urbanístico con sujeción a las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA.- OBJETO

Constituye el objeto del presente convenio:

- a) En primer lugar, la obtención por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia de los terrenos descritos en el expositivo tercero anterior, en su condición de actuación de mejora ambiental del plan parcial "GUADALHAMA", a cuyo efecto la sociedad propietaria procederá a la cesión de los mismos a favor de dicho Ayuntamiento en los términos que adelante se exponen, así como la asignación del aprovechamiento correspondiente.
- b) La propuesta de delimitación sectorial, tramitación y aprobación, previo cumplimiento de los requisitos legales correspondientes, de dicha actuación.
- c) Y, finalmente, la adscripción a dicha actuación, como Sistema General de Comunicación Viario, de los terrenos propiedad de la sociedad promotora afectados por el expediente de expropiación de la Autovía Alhama de Murcia – Campo de Cartagena, especificados en la estipulación tercera siguiente.

SEGUNDA.- CESIÓN DE LOS TERRENOS OBJETO DE ACTUACIÓN DE MEJORA AMBIENTAL

La sociedad **PROFU, S.A.**, propietaria de la finca descrita en el expositivo tercero anterior, se compromete a su cesión libre de cargas a favor del Ayuntamiento de Alhama de Murcia, que se perfeccionará en el momento

de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación, materializándose así la actuación de mejora ambiental correspondiente a dicho Plan Parcial.

A partir de la firma del presente Convenio, se autoriza al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, y subsidiariamente a los Organismos competentes de la Comunidad Autónoma, para acceder a dicha finca con objeto de la realización de estudios, mediciones etc.

TERCERA.- DELIMITACIÓN SECTORIAL Y TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL “GUADALHAMA”

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia se compromete a la futura delimitación como sector independiente los terrenos afectados por el plan parcial “GUADALHAMA”, siempre que se ajuste a los requisitos y formalidades legalmente exigibles.

Dicho sector de suelo urbanizable tendrá como uso característico el residencial, compatible con los usos turístico y deportivo, con una significativa orientación terciaria, remitiéndose las partes en cuanto a sus determinaciones a lo que disponga para el desarrollo de este tipo de sectores el Plan General, así como el posterior planeamiento de desarrollo.

Asimismo, será objeto de adscripción al mismo los terrenos colindantes afectados por la Autovía Alhama de Murcia – Campo de Cartagena, delimitados en el plano adjunto que tendrán la consideración de sistema general viario adscrito al futuro sector.

Por su parte, la sociedad propietaria aquí compareciente, se compromete a cumplir con los requisitos derivados de la ejecución de este tipo de actuaciones y, en particular, a ceder a la Administración el porcentaje de aprovechamiento correspondiente libre de cargas, a proceder a su cargo a la urbanización del sector de acuerdo con el proyecto que resulte aprobado y en los plazos establecidos, a ejecutar o en su caso a financiar las obras de infraestructuras y dotacionales que le correspondan con arreglo al Plan Especial de Infraestructuras sus Anexos, y Modificaciones, así como los aspectos mencionados en el Documento Interpretativo del Artículo 50, del PGMO de Alhama de Murcia, aprobado por el Pleno de la Corporación en fecha 24 de abril de 2008, a proceder a la equitativa distribución de beneficios y cargas, y cualesquiera otros inherentes a la actividad urbanizadora.

CUARTA.- ACTUACIÓN DE MEJORA AMBIENTAL

Como consecuencia de la cesión indicada, y de la sectorización del plan parcial de referencia, se realiza la correspondiente actuación de mejora ambiental sobre el mismo, generándose un aprovechamiento de referencia de 0,21 m²/m² como máximo sobre la actuación y que deberá concretarse por el instrumento de ordenación pormenorizada. Dicho aprovechamiento se proyectará en el sector ordenado por el plan parcial, atribuyéndose en consecuencia a la cedente de dicha finca hacia el Ayuntamiento, en el futuro Proyecto de Reparcelación, esto es, a PROFU, S.A. o tercero designado por ella.

QUINTA.- INSCRIPCIÓN

El presente Convenio se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario Urbanístico, aprobado mediante Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

SEXTA.- NATURALEZA DEL PRESENTE CONVENIO E INFORMACIÓN PÚBLICA DEL MISMO

Las partes reconocen la naturaleza y carácter jurídico administrativo de este Convenio, se comprometen a ejecutarlo en sus propios términos y se someten a la legislación administrativa por la que se regula el Régimen Jurídico de las Entidades Locales para dirimir las controversias que pudieran surgir en la aplicación y desarrollo del mismo.

Conforme a lo establecido en el Art. 11 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido de la Ley de Suelo, el presente Convenio será sometido al trámite de información pública por el plazo de 20 días.

Y en virtud de lo establecido en el artículo 158.3 del TRLSRM, se publicará en el BORM en el plazo de 1 mes desde su celebración y se mantendrá en régimen de consulta pública.

Y en prueba de conformidad ambas partes intervinientes firman el presente Convenio por duplicado en el lugar y fecha arriba indicados.

EL ALCALDE

EL SECRETARIO GENERAL,

Fdo.: **Juan Romero Cánovas**

Fdo.: **David Ré Soriano**

Por PROFU, S.A.

Fdo.: Tomás Fuertes Fernández