



**AYUNTAMIENTO DE  
ALHAMA DE MURCIA**

**CONVENIO URBANÍSTICO**

**ENTRE**

**LA ERMITA RESORT, S.L., CÍTRICOS DEL MAR MENOR, S.L.,  
CASPER DOUGLAS, S.L.U., Y ANTONIO, DAVID, JOSÉ FRANCISCO  
VILLAESCUSA MAÑOGIL, C.B.**

**Y**

**EL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA**

**SOBRE**

**EL DESARROLLO Y ACTUACIÓN DE MEJORA AMBIENTAL DEL  
PLAN PARCIAL “LA ERMITA RESORT”**

**ALHAMA DE MURCIA, NOVIEMBRE DEL AÑO 2007**

En Alhama de Murcia, a 10 de noviembre de 2007.

## **REUNIDOS**

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

De otra parte, D. Benito Gómez Fernández, mayor de edad, con DNI nº 22.915442-J, como administrador único de las siguientes sociedades:

- “LA ERMITA RESORT, S.L.” constituida por tiempo indefinido ante la notario de San Javier Dña. Margarita Acitores Peñafiel, el día 10 de noviembre de 2004, teniendo domicilio social en San Javier, calle Archena, 9, 1º izquierda, con CIF B-73.332.744.
- “CÍTRICOS DEL MAR MENOR, S.L.”, de nacionalidad española, con domicilio social en San Javier, provincia de Murcia, Calle Cabo Veo, 3, y nº de CIF B-73067209.
- “CASPER DOUGLAS, S.L.U”, de nacionalidad española, con domicilio en San Javier, Calle Jiménez Gregorio, 4, y con nº de CIF B-30589519

Y D. JOSÉ FRANCISCO VILLAESCUSA MAÑOGIL, mayor de edad, con DNI nº 25.049.437- E y domicilio en San Javier Calle Burgos, 8; D. DAVID VILLAESCUSA MAÑOGIL, mayor de edad, con DNI nº 22.997.550-B y D. ANTONIO VILLAESCUSA MAÑOGIL, mayor de edad, con DNI nº 22.980.555-J ambos con idéntico domicilio que el anterior.

## **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. Benito Gómez Fernández actúa en nombre y representación de las sociedades anteriormente relacionadas.

Los Sres. Villaescusa Mañogil actúan en su propio nombre y derecho.

Las 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 los Señores Villaescusa Mañogil y “La Ermita Resort, S.L.” están promoviendo un desarrollo que reúne las mencionadas características, concretamente el plan parcial del sector propuesto US-14-05 “La Ermita Resort”, el cual fue objeto de presentación para su aprobación el pasado 20 de Abril de 2007; dicha actuación se ubica en la zona Sur del Municipio, en el ámbito de aplicación del Plan Especial de Infraestructuras, y confrontante a la autovía Alhama de Murcia – Campo de Cartagena, 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 por el Ayuntamiento Pleno en fecha 26 de julio de 2007, y Resolución de las alegaciones de fecha 25 de octubre de 2007. 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 los Sres. Villaescusa Mañogil, “Casper Douglas, S.L.U” y Cítricos del Mar Menor, S.L.”, son titulares de seis fincas cuyos datos de Escritura de Adquisición, situación, Inscripción Registral, identificación catastral y superficie catastral aparecen en el cuadro siguiente:

**OTROS (Cesiones).**

Sociedad	Fecha Compra	Notaría	Nº P.	Vendedor	Situación en Alhama de Murcia	Tomo	Libro	Folio	Finca	Rgtro.	Datos Catastrales				Situación	
											Polig.	Parc.	Superficie Catastral	Ha a ca.		
Hnos Villaescusa Mañogil	14/03/2005	Rafael Cantos Molina	432	Jerónimo Gª Navarro y esposa.	Paraje Alcanara. Sitio Quebrada de Beatriz.	1628	442	169	41481	Totana	25	117	1	29	23	Alcanara
Hnos Villaescusa Mañogil	14/03/2005	Rafael Cantos Molina	432	Jerónimo Gª Navarro y esposa.	Paraje Alcanara. Sitio Quebrada de Beatriz.	1628	442	171	41483	Totana	25	118	4	22	13	Alcanara
Casper Douglas, S.L.U	05/07/2005	Margarita Acitores Peñafiel	3789	Hnos. Cerón Mtnez.	Paraje de Espuña Sitio de Farache el Viejo	1730		114	36062	Totana	20	18	64	34	68	Espuña
Casper Douglas, S.L.U.	05/07/2005	Margarita Acitores Peñafiel	3789	Hnos. Cerón Mtnez.	Paraje de Espuña Partido de la Muela						4	271	1	72	9	La Muela
Cítricos Mar Menor, S.L.	26/10/2004	Juan Pérez Martínez	1968	Miguel, Pedro y Salvador Hdez. Hdez	Paraje El Berro						1	27	1	28	46	El Berro
Cítricos del Mar Menor, S.L.	26/10/2004	Juan Pérez Martínez	1968	Miguel, Pedro y Salvador Hdez. Hdez	Paraje El Berro						1	28	10	5	74	El Berro

Se acompañan títulos de propiedad de las referidas fincas así como plano de situación de las mismas, como **Anexo II**.

Del conjunto de dichas fincas, dos de ellas se encuentran en el Corredor de Especial Protección del Río de Sangonera y el resto en el macizo de Sierra Espuña, estando todas ellas situadas en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, conforme a las previsiones del PGMO de Alhama de Murcia, presentando importantes valores ecológicos y ambientales que justifican el interés municipal en su obtención.

**CUARTO.-** Que, a la vista de lo anterior, se advierte la conveniencia y oportunidad de efectuar la correspondiente actuación de mejora ambiental del mencionado Plan Parcial con las fincas descritas previamente a la vista de los valores presentes en ellas, lo cual se lleva a efecto en virtud del presente Convenio, regulatorio asimismo de otras relaciones derivadas de dicha actuación.

**QUINTO.-** El artículo 158 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (TRLSRM), 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.

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.

Asimismo, deberá otorgársele la oportuna publicidad, en consonancia con lo previsto por el artículo 11 de la Ley 8/2007, de 29 de mayo, de Suelo, así como en cumplimiento del artículo 158.3, a) del citado TRLSRM, debiéndose publicar en el Boletín Oficial de la Región de Murcia en el plazo de un mes desde su celebración y deberá mantenerse en régimen de consulta pública.

De la misma manera, 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 las fincas relacionadas anteriormente en su condición de actuación de mejora ambiental del plan parcial “La Ermita Resort”, a cuyo efecto los propietarios procederán 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, lo que comprende los proyectos que se redactarán en desarrollo de la misma; así como el compromiso de los promotores de desarrollar dichos proyectos con escrupuloso cumplimiento de las obligaciones que ello implica.

- c) Y, finalmente, la adscripción a dicha actuación, como sistema general de comunicación viario, de los terrenos propiedad de las sociedades promotoras afectados por el expediente de expropiación de la Autovía Alhama de Murcia – Campo de Cartagena.

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

Los señores Villaescusa Mañogil y las sociedades “Casper Douglas, S.L.U.” y “Cítricos del Mar Menor, S.L.”, propietarias de las fincas antes descritas, se comprometen 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 de la primera Unidad de Actuación del Plan Parcial, materializándose así la actuación de mejora ambiental correspondiente a dicho Plan Parcial.

La formalización de la cesión se realizará siempre y cuando se apruebe definitivamente el PGM de Alhama, otorgando el carácter de suelo urbanizable a los terrenos objeto del 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 dichas fincas con objeto de realización de estudios, mediciones etc.

## **TERCERA.- DELIMITACIÓN SECTORIAL Y TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL “LA ERMITA RESORT”**

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia se compromete a delimitar como sector independiente los terrenos afectados por el plan parcial del sector propuesto US-14-05 “La Ermita Resort”, así como a proceder a su ágil tramitación y aprobación, tanto de dicho instrumento como de los sucesivos que lo desarrollen y de él se deriven siempre que se ajusten a los requisitos y formalidades legalmente exigibles.

Dicho sector de suelo urbanizable tendrá como uso característico el residencial, compatible con el uso comercial, turístico y deportivo, 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, serán 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 como sistema general viario adscrito a dicho nuevo sector.

Por su parte, las sociedades propietarias aquí comparecientes, y en nombre de ellas, quien legalmente pueda actuar como urbanizador de la actuación, 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 y sus Anexos, a proceder a la equitativa distribución de beneficios y cargas, y cualesquiera otros inherentes a la actividad urbanizadora.

#### **CUARTA.- ACTUACIÓN DE MEJORA AMBIENTAL Y ATRIBUCIÓN DE APROVECHAMIENTO.**

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> como máximo sobre la actuación y que deberá concretarse por el instrumento de ordenación pormenorizada, a razón de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> de superficie de cesión.

En consecuencia, los Sres. Villaescusa Mañogil dispondrán de un derecho de aprovechamiento por este concepto complementario de 5.113 m<sup>2</sup>.

A su vez, las fincas propiedad de “Casper Douglas, S.L.U.” y “Cítricos del Mar Menor, S.L.” suman un total de una superficie de 774.277 m<sup>2</sup>, por lo que se incorporará al Plan Parcial un derecho de aprovechamiento complementario, por razón de la cesión de 77.427 m<sup>2</sup>, que quedará atribuido a la Sociedad promotora del Plan Parcial: “La Ermita Resort, S.L.”

#### **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 administrativa 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.

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

#### **DISPOSICION ADICIONAL PRIMERA.-**

Este Convenio queda condicionado a la Aprobación Definitiva del P.G.M.O. de Alhama de Murcia.

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