



**AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA**

CONVENIO URBANÍSTICO

ENTRE

NEW GOLF PROPERTIES S.L.

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 DE
LA MERCANTIL ALHAMA GOLF RESORT**

ALHAMA DE MURCIA, JUNIO DEL AÑO 2008

Alhama de Murcia a de de dos mil ocho.

REUNIDOS

De una parte,

El Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, D. Juan Romero Cánovas.

De otra parte,

Don José Luis Hernández de Arce, mayor de edad, con domicilio a efectos de notificaciones en Balsicas, Parque Empresarial Polaris World, Ctra. Murcia a San Javier, Km. 18, y D.N.I. nº 34.810.104-H

INTERVIENEN

D. Juan Romero Canovas, en nombre y representación, como Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, facultado para suscribir el presente Convenio Urbanístico, asistido por el Secretario de la Corporación D. David Ré Soriano, en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día .

Don José Luis Hernández de Arce, en nombre y representación de la mercantil “New Golf Properties S.L.”, con domicilio social en Balsicas, Polígono Empresarial “Polaris World”, Carretera de Murcia a San Javier, Km. 18, y C.I.F. nº B73422958.

Ambas partes se reconocen mutuamente capacidad para suscribir el presente convenio en la condición en la que intervienen, y;

EXPONEN

I.- El Plan General Municipal de Ordenación del Municipio de Alhama, clasifica como Suelo Urbanizable No Sectorizado un área ubicada en el sur del término municipal, denominada UNS 19-01, Uso Residencial de mínima densidad, denominada en lo sucesivo Alhama Sur, delimitada geográficamente por la Sierra de Carrascoy, la carretera autonómica MU 602, actual RM2, y la carretera MU 603, actual RM-23, previéndose la ejecución de infraestructuras y Sistemas Generales que permitan el desarrollo de dicho suelo de acuerdo con los parámetros y condiciones del planeamiento general.

II. El Ayuntamiento de Alhama de Murcia ha expresado su voluntad de desarrollo controlado y armonizado de esta zona, donde se prevén diferentes actuaciones turístico-residenciales, y para ello ha impulsado y tramitado previamente un Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turístico-Residenciales del Sur del Municipio de Alhama, Aprobado Inicialmente por decreto de Alcaldía de 27 de noviembre 2006, y posteriores Modificaciones, que contempla diferentes obras de infraestructuras y dotaciones, con el fin de establecer un crecimiento territorial equilibrado.

III Considerando de interés para el municipio la realización, asimismo, de actuaciones de mejora ambiental consistentes en la cesión de zonas de alto valor ecológico y ambiental a favor de la Administración actuante.

IV. La mercantil Alhama Golf Resort S.L. tiene en ejecución las obras de urbanización previstas en el Sector I, Condado de Alhama, y mediante escrito de fecha 29 de junio pasado inició la tramitación de Plan Parcial, sobre suelo urbanizable sin sectorizar, UNS 19-01, según determinaciones del nuevo PGMO de este término municipal, denominado Condado de Alhama Sector II, todo ello en virtud del artículo 78.1 del TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobado por DL 1/2005, de 10 de junio (TRLSRM).

V.- La mercantil “New Golf Properties, S.L.” es titular de los terrenos que integran el plan parcial que actualmente está tramitando “Alhama Golf Resort, S.L.”, se acompaña descripción gráfica como “**Anexo I**”, y ambas mercantiles han solicitado al Ayuntamiento de Alhama que el Plan Parcial en trámite, sea continuado a nombre de New Golf Properties, S.L., subrogándose ésta en cuantos derechos y obligaciones le pudieran corresponder a Alhama Golf Resort, S.L por dicho motivo (Se acompaña escrito de solicitud de subrogación)

VI.- El ámbito del Plan Parcial “Condado de Alhama Sector II”, se ha ajustado, en este momento, a los parámetros superficiales y características que figura en los Antecedentes, desarrollándose en un futuro el resto de la actuación de conformidad con las indicaciones y determinaciones que fije el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

VII. Que adicionalmente a los terrenos donde se ubica el mencionado desarrollo, la mercantil New Golf Properties S.L. es propietaria de la finca registral inscrita en el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia, al Tomo 1935, Libro 562, Folio 217, finca número 38786, de superficie quinientas hectáreas y que se corresponde la referencia catastral 3166903 e identificación catastral 1002033265. Dicha finca se encuentra libre de cargas y

gravámenes, acompañándose título de propiedad de la referida finca, así como plano de situación y consulta catastral como Anexo.

VIII.- A la vista de lo antedicho, y aunando el interés común del Ayuntamiento de Alhama de Murcia y de la mercantil New Golf Properties S.L., se considera la conveniencia y oportunidad de efectuar la correspondiente actuación de mejora ambiental, con las fincas descritas previamente, a la vista de los valores medioambientales de las mismas, lo cual se lleva a efecto mediante el presente Convenio que regula, asimismo, otras relaciones derivadas de dicha actuación.

IX. El artículo 158 TRLSRM regula específicamente los convenios urbanísticos, que establecen las condiciones de colaboración entre las administraciones públicas y los particulares, disponiendo:

“1. Las administraciones públicas y las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico, o bien para la formulación o aprobación de éste”.

En el mismo sentido 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 lo 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.

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.

ANTECEDENTES

Desarrollo y delimitación del futuro Sector de Suelo Urbanizable "Condado de Alhama II".-

El Sector que se propone es de uso residencial de mínima densidad y supone completar una oferta turístico residencial de primer nivel internacional, en torno a tres grandes campos de golf, lo que conlleva dotar al municipio de Alhama de Murcia de un centro con una gran capacidad de atracción turística suponiendo, asimismo, un gran impulso socioeconómico que posiciona a la Región de Murcia entre las ofertas turísticas mas cualificadas y de mayor calidad del Mediterráneo.

Esta actuación se desarrolla contigua al Sector Condado de Alhama, que actualmente se encuentra en ejecución, consiguiendo así la masa crítica necesaria para poder constituir una oferta de alcance internacional, incluyendo para ello una variada oferta de instalaciones comerciales, turísticas, hoteleras, hosteleras, deportivas, de ocio, y servicios en general .

Por otra parte la actuación urbanística se diseña con principios de sostenibilidad proyectando un proceso de recuperación paisajística de su ámbito, con la creación de grandes espacios verdes y arbolados con vegetación autóctona, con bajo consumo de recursos hídricos, y adaptados a la topografía y características ambientales de la zona.

Esta actuación interior se completa con la adscripción de más de 2.800.000 m² de terrenos exteriores de extraordinario valor ambiental de la “**Sierra de Carrascoy**”, para su cesión al Ayuntamiento de Alhama, que permitirán su incorporación al patrimonio municipal, consiguiendo con ello una red de espacios naturales de titularidad pública.

La promotora ha presentado ya los documentos de planeamiento y se compromete a presentar los documentos de gestión que desarrollan el planteamiento urbanístico anteriormente extractado y recogido en el Plan Parcial Condado de Alhama Sector II, en los plazos que figuran en el correspondiente Programa de Actuación, al objeto de materializar y hacer realidad sus previsiones.

Con carácter previo a la aprobación del correspondiente Plan Parcial, y por tanto susceptible de ajustes en su contenido, se adjunta cuadro resumen de los parámetros más significativos del mismo:

<u>Superficie Neta del Sector</u>5.372.254 m²
Superficie Total	5.907.912 m ²
Superficie S.G. vinculado	467.286 m ²
Aprovechamiento de Referencia	0,15 m ² /m ²
Densidad	0,21 m ² /m ²

Sistemas Generales

SG Viario	217.805 m ²
SG EL	248.678 m ²
SG Eq	69.176 m ²
Total de Sistemas Generales.....	535.659 m ²

Uso característico: Residencial mínima densidad.
Usos compatibles: Hotelero, comercial y terciario.
Cesiones y dotaciones: Ajustadas a TRLSRM.

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 anteriormente en su condición de actuación de mejora ambiental del Plan Parcial “Condado de Alhama Sector II”, para lo cual la mercantil propietaria procederá a la cesión de los mismos a favor del Ayuntamiento en las condiciones que más adelante se detallan, así como la asignación del aprovechamiento correspondiente.
- b) La propuesta de delimitación sectorial, tramitación y aprobación, previo cumplimiento de los requisitos legales correspondientes, por dicha actuación.
- c) Y, finalmente, la adscripción a ésta actuación, como sistemas generales vinculados los que se deriven del Planeamiento de desarrollo.

Segunda.- Materialización de la cesión de los terrenos objeto de actuación de mejora ambiental.

La sociedad New Golf Properties S.L. propietaria de las fincas de mejora ambiental antes descritas, 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 o Proyectos 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 realizar los estudios o mediciones que resultasen necesarios.

Tercera.- Delimitación sectorial y tramitación del Plan Parcial Condado de Alhama Sector II.

El ayuntamiento de Alhama de Murcia se compromete a la futura delimitación como sector independiente de los terrenos afectados por el Plan Parcial "Condado de Alhama Sector II, 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 dispuesto para el desarrollo de este tipo de sectores en el Plan General, así como en su posterior planeamiento de desarrollo.

Asimismo, serán objeto de adscripción al mismo la superficie descrita como sistemas generales externos.

Por su parte, la sociedad promotora, 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 libre de cargas, a proceder a su cargo a la urbanización del sector de acuerdo con el proyecto o proyectos que resulten aprobados y en los plazos establecidos, a ejecutar o en su caso financiar las obras de infraestructuras que le correspondan con arreglo al Plan Especial de Infraestructuras, sus Anexos y Modificaciones, 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 meritada cesión 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 0,21m²/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 los cedentes de dicha finca al Ayuntamiento, en el futuro Proyecto de Reparcelación.

Quinta.- Publicidad y eficacia del Convenio.

Conforme a lo establecido en el Artículo 11, de la Ley 8/2007, de 29 de mayo, de Suelo, el presente Convenio será sometido a trámite de información pública por un plazo de 20 días.

Y a tenor de lo dispuesto en el artículo 158 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Región de Murcia por un plazo de un mes, manteniéndose durante este periodo en régimen de consulta pública y desplegará todos sus efectos desde la aprobación por el pleno del Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Sexta.- Inscripción.

El presente convenio se podrá inscribir en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo dispuesto en Real Decreto 1093/1977, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Séptima.- Jurisdicción competente.

El presente convenio tiene naturaleza y carácter jurídico-administrativo, por lo que las cuestiones litigiosas en orden al cumplimiento, interpretación o resolución del mismo serán de conocimiento y sustentación ante los Tribunales del orden jurisdiccional contencioso-administrativo

En prueba de conformidad las partes firman el presente documento, por duplicado ejemplar, en el lugar y fecha al inicio indicados.

