

**AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA**

ModifConvenioParamount-34

ANUNCIO

**EL ALCALDE DEL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA, HACE
SABER:**

Que el Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada con fecha 26 de julio de 2012, acordó aprobar la Modificación del Convenio Urbanístico suscrito con la mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS, S.A. para el desarrollo, gestión e implantación de un Parque Temático en el Término Municipal de Alhama de Murcia.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 158.3.a) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se publica en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, el texto íntegro del referido Convenio Urbanístico, según el Anexo I de este Anuncio.

El expediente se puede examinar en la Sección de Urbanismo, Casa Consistorial, Plaza de la Constitución, nº 1, y el texto del Convenio en la página web municipal: www.alhamademurcia.es.

Alhama de Murcia a 1 de agosto del año 2012

LA ALCALDESA EN FUNCIONES,

Fdo.: **Carmen María Rodríguez Cánovas.**



**AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA**

ModifConvenioParamount-35

ANEXO I

**Convenio Urbanístico para la articulación del proceso
de desarrollo, gestión e implantación de un Parque
Temático en el término municipal de Alhama de Murcia**

En Alhama de Murcia, a 30 de julio de 2012.

REUNIDOS

D. ALFONSO FERNANDO CERON MORALES, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, provisto con N.I.F. núm. 52.804.727-Q, y domicilio a efectos del presente otorgamiento en la Casa Consistorial, Plaza de la Constitución, nº1.

D. JESÚS MARIA SAMPER VIDAL, Abogado, provisto con N.I.F. núm. 1.384.264-D, con domicilio en Madrid, (Las Rozas), Playa de las Américas, 2 – Ed. Codesa, 2 – 2º.

INTERVIENEN

El Sr. Alcalde-Presidente, en representación de la Corporación Municipal, facultado para este acto por acuerdo de Pleno de fecha 26 de julio de 2012, asistido por el Secretario General de la Corporación **don David Ré Soriano**.

El Sr. Samper Vidal, en representación como Consejero Delegado de la mercantil **PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS, S.A.** (en adelante PREMURSA), provista con C.I.F. núm. A-73.686.263, con domicilio que se señala a los efectos de este convenio en Murcia, Avenida Juan Carlos I, núm. 55 – 6º, Ed. JC1., tiene por objeto el diseño, desarrollo, promoción, ejecución y explotación en la Región de Murcia de un parque temático de ocio, deporte y entretenimiento, estudios cinematográficos, y equipamientos complementarios a estos, comerciales, hoteleros, y de hostelería, y a tal fin podrá adquirir, enajenar, ceder, gravar, arrendar, administrar, promover, construir, urbanizar, parcelar y explotar toda clase de terrenos, edificaciones, equipamientos comerciales y de ocio, y en general de toda clase de bienes y derechos de naturaleza inmobiliaria, rústicos o urbanos; constituida mediante escritura otorgada ante el Notario de Murcia don Carlos Peñafiel de Río con fecha 23 de septiembre de 2.010, con el núm. 2.442 de protocolo. Inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, Sección 8, Hoja MU-74.356, inscripción 1ª, aportado al expediente copia del acta fundacional.

Índice

EXPONEN

- I.- Antecedente inmediato y justificación previa
- II.- Interés y voluntad municipal, de la Comunidad Autónoma y de PREMURSA
- III.- Propiedades de PREMURSA
- IV.- Proyecto de Parque Temático Paramount
- V.- Antecedentes y marco jurídico
- VI.- Instrumentos urbanísticos para el desarrollo del Parque Temático y estado del trámite
- VII.- Régimen y naturaleza jurídica del presente convenio
- VIII.- Publicidad y transparencia

ESTIPULACIONES

- Primera.-** Objeto y compromiso municipal
- Segunda.-** Adecuación del marco jurídico urbanístico vigente
- Tercera.-** Documentos de planeamiento y de Evaluación Ambiental
- Cuarta.-** Documentos de gestión
- Quinta.-** Documentos de ejecución
- Sexta.-** Cesiones demaniales y ocupación directa
- Séptima.-** Cesiones patrimoniales
- Octava.-** Carácter condicionado del trámite de instrumentos
- Novena.-** Bonificaciones, exenciones
- Décima.-** Régimen de plazos y garantías
- Undécima.-** Procedimiento y anotaciones en el Registro de la Propiedad

DOCUMENTOS ANEJOS:

1. Escritura de compra otorgada con GISPAFRUITS, S.L.
2. Contrato de compra otorgado con SAT CANCARIN.
3. Escritura de compra otorgada con Francisca Sánchez Martínez.
4. Contrato de compra otorgado con Antonio Martínez Serrano, Antonio Martínez Abellón y Francisco Javier Martínez Abellón.

EXPONEN

I.

Antecedente inmediato justificación previa.

Las partes comparecientes otorgarán Convenio Urbanístico en fecha 3 de octubre de 2011, previamente aprobado por Pleno de fecha 28 de julio de 2011. en cuanto a su objeto y alcance no hay más que remitirse a su contenido que se reproduce en parte en este nuevo documento. La pura eficacia y desarrollo del Convenio anterior determina la necesidad de su ajuste a la realidad que surge de su desarrollo a plena satisfacción de las partes. Así pues, el presente documento modifica el Convenio de referencia esencialmente en tres aspectos: a) se reconsidera su ámbito físico; b) se adecúa el cronograma a las exigencias de trámite ambiental y urbanístico; y, c) se aplica

sobre suelo propiedad de Proyectos Emblemáticos Murcianos, S.A. La voluntad de desarrollo del proyecto Paramount se mantiene intacta.

En cuanto al contenido material de este Convenio modificado, podría concretarse únicamente en los aspectos que son objeto de cambio; sin embargo en aras a la transparencia y valor autónomo del documento se ha optado por su confección completa.

II.

Interés y voluntad municipal, de la Comunidad Autónoma y de PREMURSA

El **Ayuntamiento de Alhama de Murcia** considera de interés público para el municipio el proyecto de Parque Temático promovido por la compañía PREMURSA. Tanto es así que la Junta de Gobierno Local de fecha 29 de octubre de 2010 adoptó el siguiente acuerdo,

“d) PROPUESTA DE ALCALDÍA-PRESIDENCIA SOBRE APROBACIÓN DE PROTOCOLO DE ACTUACIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA Y LA EMPRESA PROYECTOS EMBLEMÁTICOS DE LA REGIÓN DE MURCIA:

Dada cuenta a la Junta de Gobierno Local de la Propuesta de Alcaldía-Presidencia, en la que se dice: Esta Alcaldía viene manteniendo una serie de contactos con una empresa promotora para la instalación en nuestro Municipio de un Parque temático de reconocido prestigio internacional, y para que estas conversaciones mantengan un alto grado de compromiso por todas las partes intervinientes, se considera conveniente que por parte de esta Corporación se ponga de manifiesto de forma indubitada nuestra voluntad de que el Municipio de Alhama de Murcia tenga un desarrollo armónico en una zona en la cual está previsto que se lleven a cabo un conjunto de actuaciones urbanísticas, para lo cual se aprobó un Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turísticos-Residenciales del Sur del Municipio.

A tal efecto, se ha redactado un Protocolo de Actuación entre este Ayuntamiento y la empresa PROYECTOS EMBLEMÁTICOS DE LA REGIÓN DE MURCIA, en los términos siguientes:

1º.- El Ayuntamiento de Alhama de Murcia al que corresponde en su municipio, la gestión urbanística general y que en dicho ámbito tiene las competencias que le reconoce la Ley del Suelo de la Región de Murcia, y las normas que la complementan,

manifiesta y declara el interés público y social que para este Municipio tendría la implantación del Parque Temático.

2º.- El Ayuntamiento de Alhama de Murcia muestra su máxima predisposición a facilitar, en las condiciones establecidas en la legislación vigente, para que finalmente, el Parque Temático se construya en el Municipio.

3º.- El Ayuntamiento de Alhama de Murcia impulsará y condicionará todas las actuaciones que se lleven a cabo, a la efectiva construcción del Parque Temático en las condiciones de dimensión y programación que serán determinadas en su día por el instrumento urbanístico correspondiente

4º.- El Ayuntamiento de Alhama de Murcia se compromete a:

* **Facilitar y coordinar administrativamente la gestión.**

* **Tramitar con la mayor diligencia los instrumentos de planeamiento y licencias.**

* **Facilitar el uso de parte de las parcelas dotacionales y/o de su 10% de aprovechamiento para la implantación del Parque Temático** en las condiciones legalmente establecidas.

* **Facilitar el uso de las infraestructuras municipales disponibles.**

5º.- Estos compromisos, previa concreción del proyecto, serán definidos en el correspondiente instrumento urbanístico en las condiciones establecidas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (D. Leg. 1/2005 de 10 de junio).

Es por lo que esta Alcaldía, propone a la Junta de Gobierno Local la adopción de los correspondientes acuerdos.

La Junta de Gobierno Local se da por enterada de ello y tras un comentario del asunto, acuerda por unanimidad lo siguiente:

1º.- Aprobar el Protocolo de Actuación entre este Ayuntamiento y la empresa PROYECTOS EMBLEMÁTICOS DE LA REGIÓN DE MURCIA, para la implantación de un Parque Temático en este Municipio, en los términos antes indicados.

2º.- Facultar a esta Alcaldía para firmar con la empresa PROYECTOS EMBLEMÁTICOS DE LA REGIÓN DE MURCIA, el precitado Protocolo de Actuación".

La voluntad municipal explicitada se ha venido materializando en la aprobación plenaria del Convenio Urbanístico de 28 de julio de 2011 y ulteriores actos de trámite relativo al Plan Especial, Modificación del Plan Parcial Sierra de Alhama Golf Resort, Informe de Sostenibilidad Ambiental, etc., relativos al proyecto Paramount.

Por otro lado, procede constatar aquí que esa declaración de interés público ha sido también expresada por la **Comunidad Autónoma de Murcia**, elevando pues su categoría a nivel supralocal. Esta declaración se concretó mediante Orden del Consejero de Cultura y Turismo, por la que se declara el proyecto empresarial consistente en un parque temático de ocio y entretenimiento promovido por la empresa Proyectos Emblemáticos Murcianos, S.A., como de **"Interés Turístico Regional"**.

La compañía PREMURSA constituida en Murcia en fecha 23 de septiembre de 2010 ante el Notario don Carlos Peñafiel del Río, con el número 2442 de su protocolo, se integra mayoritariamente por capital privado, si bien está participada en la actualidad en un 33,34% de capital público.

PREMURSA, como resulta de su acta fundacional se ha creado para promover y gestionar la implantación de un Parque Temático de ocio y distracción en el ámbito de la Región de Murcia. De hecho su objeto social se describe así: "...tiene por objeto el diseño, desarrollo, promoción, ejecución y explotación de un parque temático de ocio, deporte y entretenimiento, estudios cinematográficos, y equipamientos complementarios a estos, comerciales, hoteleros, y de hostelería...".

PREMURSA, tras un análisis del territorio ha decidido que el t.m. de Alhama de Murcia reúne condiciones de localización, urbanísticas e institucionales idóneas para el emplazamiento del Parque Temático, que tiene previsto desarrollar en colaboración con PARAMOUNT. Por tal razón ha adquirido el suelo adecuado en el t.m. de Alhama de Murcia.

Debe notarse que PREMURSA es titular exclusivo de una licencia contratada con **PARAMOUNT LICENSING INC.** que tiene un plazo de treinta años de vigencia y que concreta su objeto en: a) Desarrollar y operar un Parque Temático de la marca Paramount; b) Comercializar, y manufacturación en determinados artículos, de la marca Paramount en el ámbito del Parque Temático y en cualquier otro lugar autorizado; c) Desarrollar y operar un hotel (al menos uno) de la marca Paramount con el Parque Temático; y d) Desarrollar y operar el Proyecto como sede de la marca Paramount en su conjunto. El ámbito de la licencia es para toda España, con sede del Proyecto en Murcia. La licencia la concede la compañía PARAMOUNT LICENSING INC., con sede en 5555 Melrose Avenue, Hollywood, CA. USA.

III.-

Propiedades adquiridas por PREMURSA

La compañía PREMURSA ha suscrito escritura de compra sobre las fincas, sitas en el t.m. de Alhama de Murcia, que más adelante se describen, en fecha 7 de marzo de 2012 con las compañías propietarias, GISPAFRUITS, S.L. y SAT CANCARIN Nº 8.331. Lo que se acredita en los anejos 1 y 2 de este Convenio.

La compañía **GISPAFRUITS, S.L.** ha transmitido la propiedad de la finca que se describe a continuación:

RÚSTICA: Ciento cuarenta y tres fanegas diez celemines y cinco octavas de otra, o sean, noventa y seis hectáreas, cincuenta y una áreas y ochenta y dos centiáreas, parte de la hacienda denominada el Casón, situada en término de Alhama de Murcia, partido de las Cañadas, enclavada en los sitios conocidos por el Casón y Cañada de Puche, compuesta de treinta hectáreas plantadas de limoneros y el resto tierra de labor en blanco. El agua para riego procede en parte del pozo denominado Los Amanes, propiedad de la mercantil Los Amanes SL. Linda, Norte, hacienda del Casón de Pedro Manresa Mazón, hacienda de la Casa del Cura y Juan Antonio Artero Ortega, Eulalia Navarro Meroño, Antonio Sánchez García, Nazario Díaz Sánchez y Antonio García, Eulalia Navarro Meroño, herederos de Bernardo Sánchez García, Salvador García Díaz; Levante, Miguel García Díaz, Miguel Gonzalez Peñalver, Francisco García García, Jose García Vicente, Eulalia Navarro Meroño, Joaquina Rus Funes y Brigida Vargas García; Sur, resto de finca matriz; y Poniente, carretera de Alhama a Cartagena y con Ginés Belchí Perez. Dentro de su superficie existía una casa cortijo y aljibe de agua viva, hoy todo inexistente por derribo. Y según nota puesta al margen de la inscripción 9ª de dominio, se hace constar que: SEGREGADO de esta finca un trozo de tierra con una superficie de DIEZ HECTAREAS Y SESENTA Y SEIS AREAS, que ha pasado a formar la inscrita bajo el número 44.673, al folio 157 del Libro 539 de Alhama de Murcia. Después de practicada la anterior segregación esta finca queda con una superficie de OCHENTA Y CINCO HECTÁREAS, OCHENTA Y CINCO ÁREAS Y OCHENTA Y DOS CENTIÁREAS (858.582 m2), y sus linderos actuales son los siguientes: Norte, hacienda del Casón de Pedro Manresa Mazón, hacienda de la Casa del Cura y Juan Antonio Artero Ortega, Eulalia Navarro Meroño, Antonio Sánchez García, Nazario Díaz Sánchez y Antonio García, Eulalia Navarro Meroño, herederos de Bernardo Sánchez García, Salvador García Díaz; Levante, Miguel García Díaz, Miguel Gonzalez Peñalver, Francisco García García, Jose García Vicente, Eulalia Navarro Meroño, Joaquina Rus Funes y Brígida Vargas García; Sur, resto de finca matriz; y Poniente, finca segregada y con Ginés Belchi Perez.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alhama con el Numero de finca registral 29.431, al folio 161 Libro 462 del término municipal de Alhama de Murcia, Tomo 1.679 del Archivo.

REFERENCIA CATASTRAL: El inmueble descrito se corresponde con cuatro fincas catastrales, parcelas 2, 77 y 78 del Polígono 30 de Rustica y parcela 68 del Polígono 27 de Rustica, con una cabida catastral de 834.676 m2, que se corresponden

respectivamente con las siguientes referencias catastrales: 30008A030000020000LA, 30008A030000770000LF, 30008A030000780000LM y 30008A027000680000LY.

Le pertenece a PREMURSA por compra otorgada en escritura pública ante el Notario de Murcia don Manuel Miñarro con el número 276 de su protocolo en fecha 7 de marzo de 2012.

La entidad **SAT CANCARIN Nº 8.331** ha transmitido la propiedad de la finca que se describe,

DESCRIPCION: Rustica en el término municipal de Alhama de Murcia, Partido de las Cañadas, paraje y sitio de Valero, Cañada del Valcarcer, un trozo de tierra de secano a cereal y erial a pastos que tiene cabida de dieciocho hectáreas, treinta y siete áreas y ocho centiáreas, que linda, al Norte, Don Juan Antonio Artero Ortega,; Sur, herederos de Jose Belchí Castaño, camino por medio; Este, Don Macario Díaz Rosa; y Oeste, herederos de Jose Belchí, Finca el Casón.

TITULO.- Escritura de agrupación otorgada el día 9 de noviembre de 1.995 ante la fe del Notario de Murcia D. Jose Julio Barrenechea Maraver.

INSCRIPCIÓN: Pendiente de inscripción.

REFERENCIA CATASTRAL: El inmueble descrito se corresponde con la parcela 61 del Polígono 27 de Rustica, con la siguiente referencia catastral: 30008A027000610000LS.

Le pertenece a PREMURSA por compra otorgada en escritura pública ante el Notario de Murcia don Manuel Miñarro con el número 278 de su protocolo en fecha 7 de marzo de 2012.

Con fecha 17 de julio de 2.012, PREMURSA ha adquirido terrenos colindantes a las fincas relacionadas "supra" en el Paraje de las Cañadas, que se describen a continuación:

Doña Francisca Sánchez Martínez ha transmitido a PREMURSA las siguientes fincas:

DESCRIPCION Un trozo de tierra en blanco secano, parte laborizada y parte destinada a monte, de cabida dieciocho hectáreas, nueve áreas y setenta y seis centiáreas equivalentes a veintiséis fanegas, once celemines y tres cuartillos y según reciente medición practicada con motivo de estas operaciones resulta con una superficie de dieciocho hectáreas, noventa y nueve áreas y veintiocho centiáreas y noventa y nueve decímetros (189.928,99 m2s), situado en el término municipal de la Villa de Alhama, partido de Las Cañadas y sitio de la Cañada de Valcárcel, linda: Levante, Julian GARCIA Balibrea; Mediodía, Antonio GARCIA Balibrea; Poniente, Maria Antonia GARCIA Balibrea; y Norte, herederos de Don Damián Díaz.

INSCRIPCION.- Pendiente de inscripción, la anterior lo está al Tomo 754, libro 228, folio 65, finca número 14.209 del Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia.

REFERENCIA CATASTRAL.- Es parte de 30008A027000580000LS.

DESCRIPCION Un trozo de tierra en blanco seco, situado en el término municipal de la Villa de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas y sitio de la Cañada de Valcárcel, de cabida dos hectáreas, cincuenta y cuatro áreas, treinta y cuatro centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados y según reciente medición practicada con motivo de estas operaciones resulta con una superficie de dos hectáreas sesenta y seis áreas noventa y dos centiáreas y setenta y seis decímetros cuadrados (26.692,76 m²s) y linda, por el Este y Norte, Bernardo Sanchez GARCIA; por el Sur, con camino de Alhama a Cuevas de Reylo; y por el Oeste, Jose GARCIA Alarcón.

INSCRIPCION.- Pendiente de inscripción, la anterior lo está al Tomo 940, libro 285, folio 198, finca número 18.656 del Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia.

REFERENCIA CATASTRAL.- Es parte de 30008A027000580000LS.

DESCRIPCION.- Un trozo de tierra seco, montuosa, en blanco, sita en término de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, sitio denominado de Valero, de cabida dos hectáreas, treinta y seis áreas y veinticinco centiáreas, y según reciente medición practicada con motivo de estas operaciones resulta con una superficie de dos hectáreas cuarenta y siete áreas noventa y tres centiáreas y setenta y cuatro decímetros cuadrados (24.793,74 m²s) que linda: Norte, con parcela segregada y vendida a Don Macario Díaz Sanchez; Este, con finca comprendida en esta escritura, registral 14.209 y Ginés García Balibrea; y Sur y Oeste, finca comprendida en esta escritura.

INSCRIPCION.- Tomo 766, libro 232, folio 241, finca 14.516 del Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia.

REFERENCIA CATASTRAL.- Es parte de 30008A027000580000LS.

Las tres fincas relacionadas pertenecen a PREMURSA por compra otorgada en escritura pública ante el Notario de Fuente Alamo don Miguel Bañuls Ribas con el número 846 de su protocolo en fecha 17 de julio de 2012.

Don Antonio Martinez Serrano, Don Antonio Martinez Abellon y Don Francisco Javier Martinez Abellon han transmitido a PREMURSA las siguientes fincas:

DESCRIPCIÓN: RUSTICA: Un trozo de tierra seco, con algunos árboles, parte laborizada y parte erial a pastos, que tiene de cabida dos hectáreas, noventa y seis áreas, veintisiete centiáreas, treinta y siete decímetros cuadrados (29.627,37 m²), en término de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, paraje y sitio de Valero. Linda: Norte, herederos de Bernardo Sánchez García y la Isabel García García; Sur, Olaya García Navarro y Francisca García; Este, esta última señora y vertientes del aljibe de Valero; y Oeste, otra finca que comprende el documento (finca registral 27.478).

De acuerdo con la medición topográfica recientemente practicada la cabida de esta finca ha resultado ser de treinta mil novecientos noventa y tres metros cuadrados y sesenta y uno decímetros cuadrados (30.993,61 m²).

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia, al Tomo 1.782, Libro 503, Folio: 55, Finca 27.480

REFERENCIA CATASTRAL: Se corresponde con la subparcela "b" y parte de la subparcela "a", de la parcela catastral 57 del Polígono 27 de Alhama de Murcia (Referencia catastral 30008A027000570000LE).

DESCRIPCIÓN: RUSTICA: Un trozo de tierra seco con algunos árboles, parte laborizada y parte erial a pastos, en término de Alhama de Murcia, partido de Las Cañadas, paraje y sitio de Valero que tiene de cabida veinte tahúllas, equivalentes a dos hectáreas, veintitrés áreas, y sesenta centiáreas (22.360 m²). Linda: Norte, herederos de Bernardo Sánchez García; Sur, Olaya García Navarro; Este, otra finca de estos mismos interesados; y Oeste, hacienda del Casón de

don José Belchí Castaño, camino de las Casas de Valero a Alahama por medio, y la de herederos de Bernardo Sanchez García,

De acuerdo con la medición topográfica recientemente practicada la cabida de esta finca ha resultado ser de veinte y tres mil trescientos noventa y un metros cuadrados y doce decímetros cuadrados (23.391,12 m²).

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia, al Tomo 1.782, Libro 503, Folio: 58, Finca 27.478.

REFERENCIA CATASTRAL: Se corresponde con la subparcela “b” y parte de la subparcela “a”, de la parcela catastral 57 del Polígono 27 de Alhama de Murcia (Referencia catastral 30008A027000570000LE).

Las dos fincas descritas pertenecen a PREMURSA por compra otorgada en contrato privado de compraventa suscrito en fecha 17 de julio de 2012.

Las fincas adquiridas descritas suman un total estimado de 1.335.0000m² y están plenamente identificadas en los documentos que obran en los expedientes municipales.

IV.-

Proyecto de Parque Temático Paramount.

El Proyecto de Parque Temático que se pretende en colaboración con la Paramount albergará con el carácter de “numerus apertus” los siguientes usos, que en esta fase son meramente indicativos y que se irán concretando y afinando en los sucesivos instrumentos urbanísticos:

- Usos específicos de las instalaciones del Parque Temático Paramount,
- Uso Hotelero en sus diversas categorías,
- Uso Terciario Comercial,
- Uso Cultural, como Centros de Convenciones y Congresos, Salas de exposiciones, Museos, etc.,
- Usos de Restauración, Lúdicos, de Ocio y Recreativos, como restaurantes, discotecas, casinos, espectáculos teatrales, cinematográficos y musicales, auditorium, salas de conciertos, etc,
- Uso Deportivo vinculado a otros usos,

- Uso Aparcamiento en áreas específicas y/o vinculado a los anteriores,
- Otros usos análogos a los anteriores.

La propia ordenación urbanística establecerá la cuantificación de estos usos en proporciones adecuadas a la correcta funcionalidad del conjunto

V.-

Antecedentes y marco jurídico.

El Plan General de Alhama de Murcia fue aprobado definitivamente por Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, de 1 de febrero de 2008, publicado en el BORM núm. 53 de 3 de marzo de 2008 y posterior Orden Resolutoria de 23 de febrero de 2011, publicada en el BORM núm. 62 de 16 de marzo de 2011.

Por otro lado, debe considerarse que el Ayuntamiento de Alhama de Murcia aprobó definitivamente mediante acuerdo plenario de fecha 28 de julio de 2.011 la Modificación no estructural nº 2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana, relativa al establecimiento de primas de aprovechamiento que fomenten la implantación de actividades terciarias turísticas, de ocio y hoteleras que generen riqueza y empleo para el municipio. Dicha aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de 11 de agosto de 2.011.

En concreto las fincas descritas en el exponendo IIIº anterior se encuentran dentro de suelo urbanizable sin sectorizar.

En suelo urbanizable sin sectorizar PREMURSA ha adquirido la propiedad de 1.335.000 m², fincas descritas en el exponendo IIIº anterior, que se rige por las normas aplicables del Plan General y del vigente TRSLRM.

Es interés y compromiso de los otorgantes en el ámbito de la actuación, modificar y ajustar el planeamiento vigente en orden a posibilitar la implantación del Parque.

VI.-

Instrumentos urbanísticos para el desarrollo del Parque Temático y estado de trámite.

La efectiva implantación del Parque Temático requiere de la adecuación del marco jurídico-urbanístico vigente descrito en el exponendo anterior, a tal efecto se han de formular los correspondientes documentos y proyectos que permitan el preceptivo control administrativo y la adaptación del marco citado en el legítimo ejercicio, por un lado, del “ius variandi” potestad exclusiva de la administración y, por otro lado, en la estricta observancia de la legalidad. Se enumeran ahora como “númerus apertus”, los documentos de planeamiento, gestión urbanística y ejecución, así como de control ambiental, que en principio se consideran necesarios, sin perjuicio que su propio trámite o la intervención de otras administraciones con competencias sectoriales apunte soluciones instrumentales o procedimentales distintas, o variables respecto de estas. A saber,

Estudio de tráfico.

Proyecto de accesos, por fases.

Plan Especial de complejos e instalaciones turísticas (art. 119 TRLSRM) para el desarrollo del suelo no sectorizado, accesos, infraestructuras e intervención, en su caso, en el sectorizado. Este PE podría modularse en razón del trámite configurándose incluso como “ad hoc” (arts. 108 y 109.j TRLSRM); llevará acompañado el correspondiente **Informe de Sostenibilidad Ambiental**, con **Estudio de Paisaje y Acústico**. En materia de accesos podrá formularse, si fuere necesario, un Plan Especial de Accesos.

Proyecto Urbanización para cada UA (art. 159 TRLSRM, arts. 67 a 70 RPU).

Proyecto de Modificación del PEI, (art. 111 TRLSRM), tendrá carácter obligatorio, y no podrá aprobarse definitivamente el Plan Especial de complejos e instalaciones turísticas, sin la previa Modificación del P.E.I. que garantice las infraestructuras, y su integración territorial.

Programa de Actuación de cada UA en su momento procesal oportuno. (arts. 172 a 174 TRLSRM).

Programa de Actuación del PE (arts. 84 a 86 y 172 a 174 TRLSRM) o documento similar, cuyo contenido vendrá a concretar el régimen de obligaciones, compromisos y plazos de ejecución del proyecto de Parque Temático en su ámbito.

Proyecto de Reparcelación (arts. 175 a 177 TRLSRM).

Proyectos Expropiación de accesos, en su caso.

Para la efectiva implantación del Parque Temático y en cumplimiento del Convenio de referencia, se ha seguido el siguiente “Iter” urbanístico:

A instancia de la mercantil PREMURSA fue remitido al órgano ambiental el **Documento de Inicio** de la Evaluación Ambiental Estratégica del Avance del Plan Especial de Ordenación para la implantación “Parque Temático Paramount” en el T.M. de Alhama de Murcia y aprobado el Avance del citado Plan Especial por Decreto de Alcaldía nº 2679/11 de fecha 5 de agosto de 2.011. También por Decreto de Alcaldía nº 2269/11 de fecha 4 de agosto de 2.011 fue aprobado el Avance de la Modificación del Plan Parcial del Sector

Sierra Alhama Golf Resort, publicándose ambos Decretos en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de fecha 22 de agosto de 2.011.

Tras la Resolución de 7 de octubre de 2.011 de la Directora General de Medio Ambiente por la que se aprueba el **Documento de Referencia** para la elaboración del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan Especial para la implantación del Parque Temático Paramount, se redacta el expresado **Informe de Sostenibilidad Ambiental** del Plan Especial, que se formula junto con el **Plan Especial** para la implantación del Parque Temático Paramount, la **Modificación del Plan Parcial del Sector Sierra de Alhama Golf Resort** y el **Programa de Actuación de la UA1 del Plan Especial y Modificación del Plan Parcial**, para su aprobación inicial y sometimiento a información pública.

La aprobación inicial de la Modificación del Plan Parcial “Sierra Alhama Golf resort” y del Programa de Actuación de la UA1 tuvo lugar por Decreto de Alcaldía nº 4165/11 de fecha 22 de diciembre de 2.011. Ese mismo día se aprueba inicialmente el Plan Especial para la implantación del Parque Temático Paramount y el Programa de la expresada UA1, mediante Decreto de Alcaldía nº 4.206/11, publicándose ambos anuncios en el Boletín Oficial de la Región de Murcia Nº 301 de fecha 31 de diciembre de 2.011. El anuncio de sometimiento a información pública del Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) del Plan Especial para la implantación del Parque Temático “Paramount” se publicó en el Boletín Oficial de la Región de Murcia de 24 de diciembre de 2.011 (BORM nº 295).

Por último, poner de manifiesto que la mercantil PREMURSA ha presentado ante la Administración el documento relativo al **Estudio de Demanda de recursos hídricos** del Plan Especial que fue remitido por la Administración a Confederación Hidrográfica del Segura (Expediente CHS INF-587/11), así como el correspondiente Estudio de Tráfico del Plan Especial que igualmente remitido por la Administración al organismo correspondiente de su informe.

VII.-

Régimen y naturaleza jurídica del presente convenio.

El objeto del presente Convenio es la modificación del contenido de otro anterior vigente, manteniendo la esencia del mismo: el desarrollo e impulso del Proyecto Paramount, si bien adecuado al marco sobrevenido físico y temporal. En definitiva el presente documento es resultado de un expediente de modificación del convenio otorgado en fecha 3 de octubre de 2011. Así pues, el presente convenio urbanístico contiene pactos y compromisos en materia de planeamiento, gestión y ejecución, su naturaleza jurídica es compleja; y no es reclasificadorio por cuanto su ámbito se contrae al suelo urbanizable. El presente convenio no limita el ejercicio municipal de su potestad en planeamiento, “ius variandi”, y se adecua a la legalidad. Tiene carácter y naturaleza jurídico-administrativa (art. 158 TRLSRM).

VIII.-

Publicidad y transparencia.

Las actuaciones municipales que se relacionan con el desarrollo del Parque Temático se caracterizan no solo por el máximo respeto a la legalidad, también por su transparencia que se inicia con el trámite y otorgamiento del presente convenio. Todos los documentos que resulten de este convenio, y el convenio mismo, serán objeto de audiencia pública con anterioridad a su aprobación definitiva. Se cumplimenta así el mandato expreso del art. 4 TRLS/08, que entiende la transparencia como un derecho subjetivo del ciudadano.

ESTIPULACIONES

Primera.- Objeto y compromiso municipal.

Por el presente Convenio el Ayuntamiento de Alhama de Murcia procede a declarar y reiterar el interés público municipal que tiene el proyecto de Parque Temático promovido por la compañía PREMURSA. Este Convenio concreta el modo por el que el Ayuntamiento de Alhama de Murcia aporta su colaboración con el expresado proyecto en el ejercicio de las competencias y responsabilidades que le son propias en el ámbito del término municipal. Así pues, el Ayuntamiento de Alhama de Murcia impulsará, tramitará y aprobará, en el ámbito de su competencia, como ha venido haciendo, los instrumentos que sean del caso para el buen fin del proyecto, y que este Convenio identifica, extendiendo su colaboración a tareas de coordinación con otras administraciones y agentes, así como poniendo a disposición del proyecto las infraestructuras públicas preexistentes. La colaboración comprometida se llevará a efecto en todos los ámbitos de competencia municipal. Todo ello dentro de un marco de transparencia y de legalidad, y dejando a salvo el “ius variandi” que le corresponde en exclusiva al Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Las actuaciones que resultan de este convenio se concretan en documentos urbanísticos, ambientales y de ejecución que serán formulados por la compañía PREMURSA. Esta se compromete a su diligente formulación y al respeto en su contenido de la legalidad urbanística y ambiental especialmente.

Segunda.- Adecuación del marco jurídico-urbanístico vigente.

Como se ha puesto de manifiesto en el exponendo Vº, el suelo que constituye el ámbito material de este convenio está clasificado como suelo urbanizable no sectorizado (arts. 84 a 86 TRLSRM).

Los otorgantes manifiestan su acuerdo y compromiso de trámite y aprobación, en la adaptación de las siguientes previsiones de planeamiento: a) incremento mediante primas de la edificabilidad del sector, siempre en uso terciario; b) adecuación de las normas y ordenanzas urbanísticas a las singularidades de las tipologías y usos del Parque Temático, y c) modificación de la ordenación vigente cuando fuere necesario. Además, PREMURSA formulará el correspondiente documento de Plan Especial de aprobación definitiva municipal (arts. 141 TRLSRM) que concrete la ordenación del conjunto del ámbito del proyecto en la parte del suelo urbanizable sin sectorizar, garantizando el engarce y coherencia con el suelo sectorizado. PREMURSA concretará sus compromisos en este ámbito en el correspondiente expediente con los contenidos propios de los Programas de Actuación.

Tercera.- Documentos de planeamiento y Evaluación Ambiental.

Que PREMURSA se compromete a adaptar y/o formular en los plazos que se dirán.

Plan Especial (art. 119 TRLSRM) para el desarrollo del suelo no sectorizado, accesos, infraestructuras e intervención, en su caso, en el sectorizado. Este PE deberá modularse en razón del trámite configurándose incluso como “ad hoc” (arts. 108 y 109.j TRLSRM), atendiendo a la nueva estructura de propiedad, trámite de alegaciones y asumiendo las incidencias ambientales y limitaciones sectoriales.

El trámite habido, que se identifica en el exponiendo VIº, ha dado lugar a la reconfiguración del ámbito del PE, excluyendo del mismo la parte del Plan Parcial Sierra de Alhama Golf Resort que PREMURSA ha dejado fuera del proyecto Paramount. Esta exclusión que afecta a una superficie superior a 500.000m², más la posible ampliación de su ámbito, en estudio, por el lado Noreste determinan el planteamiento de una salida procedimental garantista y respetuosa con la exigencia de transparencia. Así, si bien desde la perspectiva del procedimiento del planeamiento urbanístico podría salvarse lo actuado acordando una nueva información pública (art. 135.3 TRLSRM) del Plan Especial. No parece aconsejable que esta misma opción se aplique al Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA), de tal manera que precisamente por los importantes ajustes del ámbito, y en aplicación de las reglas contenidas en los arts. 100 a 111 de la Ley de Protección Ambiental Integrada de la Región de Murcia (LPAI), sea necesario asumir la nueva formulación del **Documento de Inicio, Documento de Referencia, Informe de Sostenibilidad** y la definitiva **Memoria Ambiental**. Atendiendo a la experiencia y conocimiento acumulados en este ámbito se entiende que se tramitarán con la celeridad adecuada.

Estudio de tráfico, cuyo objeto sea la determinación de las necesidades en materia de accesos y conexiones, que se concretará de forma autónoma o dentro de cualquier de los instrumentos de planeamiento a que se ha hecho referencia.

En definitiva, PREMURSA se compromete a presentar estos documentos con los contenidos y niveles de calidad exigibles y el Ayuntamiento de Alhama de Murcia se compromete a su diligente trámite y aprobación.

Cuarta.- Documentos de gestión.

Que PREMURSA formulará conforme en los plazos que más adelante se pactan.

Programa de Actuación del PE, que incluirá los compromisos, garantías y plazos propios que se concreten. Este documento con esta u otra denominación vendrá en concretar el régimen de obligaciones, garantías y plazos exigidos a PREMURSA a partir de las autorizaciones que obtenga en esta categoría de suelo y que se proyectan en la ordenación del PE antes dicho, del que será complemento y también trámite simultáneo.

Se establece expresamente, ante la posibilidad cierta que el Plan Especial integre distintas unidades de actuación, que la primera en desarrollar incorpore el núcleo esencial del Parque Temático.

Proyecto de Reparcelación UA1, que vendrá en hacer efectiva las cesiones demaniales y patrimoniales, sin perjuicio de la posible monetarización del 10 % municipal.

Proyectos de Expropiación, para posibilitar la implantación y ejecución de infraestructuras y accesos en el caso que sea necesario.

Quinta.- Documentos de ejecución.

Se trata de los proyectos técnicos que deben propiciar la transformación física del suelo una vez finalizada las fases de planeamiento y gestión, cuya formulación compromete PREMURSA.

Proyecto de urbanización del ámbito del PE o de sus unidades de actuación, que se formulará conforme al TRLSRM (art. 159), RPU (art. 67 a 70), Plan General, Plan Especial y demás condiciones aplicables.

Proyecto de accesos, conforme al PE y PE de accesos.

Sexta.- Cesiones demaniales.

Que se concretarán en el ámbito propio, comprenderán Sistemas Generales, zonas verdes, viario, dotacionales, etc., se harán efectivas por unidades de actuación sin perjuicio de su cesión anticipada a instancia municipal. En todo caso el Ayuntamiento de Alhama de Murcia manifiesta su disponibilidad en orden a posibilitar el uso de los suelos dotacionales públicos, vinculados al Parque Temático, con sujeción a las formas y términos previstos en la legislación vigente.

Séptima.- Cesiones patrimoniales.

Las cesiones que en aplicación del mandato contenido en el art. 80 TRLSRM de contenido patrimonial en el ámbito del Plan Especial, correspondan al Ayuntamiento, se harán efectivas a través del correspondiente documento de equidistribución por cada unidad de actuación. Todo ello sin perjuicio de la monetarización o fórmula equivalente que permita la aplicación de esos derechos por PREMURSA para el desarrollo del Parque Temático (art. 80.c TRLSRM), a lo que el Ayuntamiento de Alhama de Murcia se compromete y que se concretará en el momento adecuado, con sujeción a las formas y términos previstos en la legislación vigente.

Octava.- Octava.- Carácter condicionado del trámite de instrumentos.

Es interés municipal la puesta en marcha del Parque Temático y para ello, como se ha comprometido, prestará su máxima colaboración, en el entendimiento que ésta es finalista, esto es, condicionada y vinculada a su efectiva implantación. Por ello en acatamiento de la legalidad y para el interés público las actuaciones que se derivan de este convenio deben incorporar tal planteamiento.

Por ello y en su razón, el Ayuntamiento de Alhama de Murcia no adoptará los correspondientes acuerdos de Pleno de aprobación definitiva de los instrumentos de ordenación concretados en la Exposición VI de este Convenio, del Plan Especial, en tanto no se acredite la titularidad de los terrenos suficientes, que desde la perspectiva de la legalidad urbanística, hagan plenamente viable el desarrollo urbanístico pretendido. En todo caso la disponibilidad y compromiso municipal son claros, continuando los expedientes indicados hasta la formulación de la correspondiente propuesta de resolución (art. 84 LRJPAC) que, se certificará a petición de cualquier interesado.

Novena.- Bonificaciones, exenciones.

El interés público declarado del desarrollo del Parque Temático, así como el indudable efecto de fomento de empleo que implicará, le hace acreedor, al régimen fiscal de las licencias de obras que en su ejecución se tramiten, a la bonificación del 30 % en el **Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras**, que contempla el art. 5, apartado 1 de la correspondiente Ordenanza Fiscal municipal, a cuya aplicación en estos términos se compromete el Ayuntamiento de Alhama de Murcia. Asimismo se atenderá para determinar la base imponible del ICIO aplicable, al Tipo II, naves industriales, que establece el art. 3.2 de la ordenanza dicha en las instalaciones singulares de ocio y entretenimiento propias del Parque Temático.

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia se compromete a declarar la bonificación del 90 % de la **cuota del IBI** correspondiente a los terrenos que adquiriera PREMURSA durante los tres primeros años de transformación del suelo por urbanización. Esta declaración es reglada en aplicación del RDL 2/2004, art. 73.

Décima.- Régimen de plazos y garantías.

La compañía PREMURSA se obliga a formular y presentar para su trámite los documentos que se han concretado en los exponendos estipulaciones de este convenio en los plazos que se concretan en el cuadro correspondiente.

	CONVENIO	E.A.E.	MODF P.E.I.	P.E. PARAMOUNT	PROG. ACT.UA1	PROY.URB. P.E.	PROY. URB. P.E.I.	REPARCELACIÓN UA1	LICENCIAS
15-junio	present. Convenio	documento Inicio		avance modf					
31-junio	Pleno								
15-julio	15 DIAS	30 DIAS		30 DIAS					
30-julio	Pleno								
15-agosto		Doc. de Referenc.	Proy. Modf. P.E.I.	Proy.Modf. P.E.					
31-agosto		I.S.A	Aprob. Inic.	Aprob. Inic.					
15-septiembre					Proy. PROG. ACT.UA1				
31-septiembre		45 DIAS	45 DIAS	45 DIAS	Aprob. Inic.	Proyecto	Proyecto	Proyecto	
15-octubre						Aprob. Inic.	Aprob. Inic.	Aprob. Inic.	
30- octubre					20 DIAS				
15-noviembre		Mem. Ambiental				20 DIAS	20 DIAS	20 DIAS	
31-noviembre			APROB. DEFIN.	APROB. DEFIN.					
15-diciembre					APROB. DEFIN.	APROB. DEFIN.	APROB. DEFIN.	APROB. DEFIN.	
30-diciembre									
15-enero									
31-enero									

Undécima.- Procedimiento y anotaciones en el Registro de la Propiedad.

Identificado el objeto del presente Convenio en su propio contenido, justificación y pactos, solo cabe afirmar que su naturaleza jurídica resulta del mismo por cuanto incorpora materias propias de **planeamiento**, y por otro lado de **gestión** sin perjuicio de la actividad de ejecución. Se trata pues de un instrumento sometido al Derecho Público y al control de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, que en este caso se formula al amparo y cumplimiento del régimen jurídico establecido por el art. 158 TRLSRM y TRLS/08.

Es interés y compromiso del Ayuntamiento de Alhama de Murcia dotar a este expediente, y a los que resulten del mismo, de la mayor transparencia garantizando así el cumplimiento del mandato incorporado al art. 4 TRLS/08. Así pues, el procedimiento, el “iter” de esta modificación de Convenio se ha de concretar en los siguientes hitos:

1º. Control municipal del documento propuesto por la compañía PREMURSA, con análisis de legalidad y control de los servicios técnicos y jurídicos municipales.

2º. Acuerdo de Pleno de admisión a trámite e impulso del expediente, con notificación y audiencia a titulares de derechos e interesados.

3º. Sometimiento a información pública durante el plazo mínimo de un mes (art. 11.1 TRLS/08 y art. 158.3.a TRLSRM), con publicidad de tal trámite en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento, página Web del Ayuntamiento, anuncio en el BORM y dos diarios de mayor difusión en la Región.

4º. Aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación del convenio urbanístico (disp. adic. 9ª TRLS/08) y posterior otorgamiento.

5º. Notificación a los interesados y publicación del acuerdo y contenido (art. 11.2 TRLS/08, art. 158.3 TRLSRM).

El presente convenio formará parte de todos los expedientes de planeamiento y gestión, así como de control ambiental que se deriven del mismo.

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia podrá instar la práctica de una **nota marginal** en el Registro de la Propiedad (art. 53 TRLS/08 y art. 74 RD 1093/97) sobre las fincas que constituyen el ámbito material de este convenio, para asegurar su vinculación al Proyecto de Parque Temático, garantizando así, mediante la publicidad registral, la seguridad del tráfico jurídico.

Documentos anejos:

1. Escritura de compra otorgada con GISPAFRUITS, S.L.
2. Contrato de compra otorgado con SAT CANCARIN.
3. Escritura de compra otorgada con Francisca Sánchez Martínez.
4. Contrato de compra otorgado con Antonio Martínez Serrano, Antonio Martínez Abellón y Francisco Javier Martínez Abellón.

**AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA
EL ALCALDE,**

**PREMURSA,
EL CONSEJERO DELEGADO,**

Fdo.: Alfonso Fernando Cerón Morales.

Fdo.: Jesús María Samper Vidal.

**Ante mí,
EL SECRETARIO,**

Fdo.: David Ré Soriano.