



**AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA**

CONVENIO URBANÍSTICO

ENTRE

LA MERCANTIL ALHAMA GOLF & RESORT, S.L.

Y

EL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

SOBRE

**DESARROLLO DEL SECTOR URBANIZABLE “CONDADO DE
ALHAMA I” SEGÚN LA MODIFICACIÓN 23-R DEL PLAN
GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

Alhama de Murcia, diciembre, 2007

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA DESARROLLO DEL SECTOR
URBANIZABLE “CONDADO DE ALHAMA I” SEGÚN LA MODIFICACIÓN
23-R DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL MUNICIPIO
DE ALHAMA DE MURCIA.**

En Alhama de Murcia, a dieciocho de diciembre de 2007.

REUNIDOS

De una parte,

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

De otra parte,

D. José Luis Hernández de Arce, mayor de edad, vecino de Murcia, con domicilio a efectos de notificaciones en Balsicas, Polígono Empresarial “Polaris World”, Carretera de Murcia a San Javier, Km. 18, y N.I.F.: 34.810.104-H.

INTERVIENEN

D. Juan Romero Cánovas, en nombre y representación, como Alcalde-Presidente del Excelentísimo Ayuntamiento de Alhama de Murcia, facultado para suscribir el presente Convenio Urbanístico, en virtud de acuerdo adoptado por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 29 de noviembre de 2007.

D. José Luis Hernández de Arce, en nombre y representación de la mercantil “Alhama Golf & Resort, S.L.”, con domicilio social en Balsicas, Polígono Empresarial “Polaris World”, Carretera de Murcia a San Javier, Km. 18 y C.I.F.: B-73257305, cuya representación tiene acreditada.

ANTECEDENTES

Con fecha 17 de septiembre de 2004 se firmó, por parte de las anteriores entidades mencionadas, Convenio Urbanístico para la clasificación de suelo urbanizable sectorizado de uso residencial paraje “La Coquela” del municipio de Alhama de Murcia.

Con fecha 27 de julio de 2006 el Pleno de la Corporación adoptó por mayoría absoluta el siguiente acuerdo:

“Aprobar definitivamente el Plan Parcial “Condado de Alhama, Sector I” que desarrolla la Modificación 23-R del actual Plan General de Ordenación Urbana,

aprobado inicialmente por Decreto de la Alcaldía nº. 1609/2005, de fecha 8 de agosto del 2005 y publicada dicha aprobación en el BORM de fecha 17 de agosto de 2005, con la subsanación de los reparos presentados por la empresa y recogidos en el informe del Arquitecto Municipal de fecha 9 de enero de 2006, estableciendo a efectos de la edificación de las parcelas DOS etapas:

* 1ª Etapa con un aprovechamiento lucrativo residencial de 250.000 metros cuadrados de edificabilidad, y la totalidad de la edificabilidad destinada a usos terciarios.

* 2ª Etapa con el resto del aprovechamiento lucrativo residencial previsto en el Plan Parcial, condicionada a la ejecución, o en su caso, a la presentación de las garantías necesarias de las obras de urbanización e infraestructuras para la viabilidad de esta segunda etapa, correspondiendo en su caso al Pleno del Ayuntamiento informar sobre el cumplimiento de esta condición.

Resolución del Convenio entre la mercantil “Alhama Golf & Resort, S.L. y el Ayuntamiento de Alhama de Murcia aprobado en sesión plenaria de fecha 29 de julio de 2004, para su nueva renegociación, a excepción de la Cláusula Séptima, pudiendo solamente renegociar la valoración de los aprovechamientos urbanísticos establecidos en la misma, hasta un máximo del 10% y a excepción de aquellas otras cláusulas del convenio cumplidas a la fecha del presente acuerdo, sin derecho a indemnización alguna para la citada mercantil.”

El Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación y Urbanización se aprobó por Decreto de la Alcaldía nº 1233/2007 de fecha 7 de mayo de 2007.

EXPONEN

La mercantil “Alhama Golf & Resort S.L.” es propietaria- promotora de los terrenos incluidos en la Modificación Puntual 23-R del PGOU de Alhama de Murcia, desarrollados por el Plan Parcial Condado de Alhama I, del término municipal de Alhama de Murcia.

Tanto el Ayuntamiento como por La mercantil “Alhama Golf & Resort S.L.”, están interesados en proceder a las actuaciones tendentes al desarrollo urbanístico de los terrenos descritos.

Conscientes del mandato Constitucional sobre la necesidad de la puesta en juego de técnicas llamadas a delimitar el contenido de la propiedad, a depurarla de todo componente especulativo, y a asegurar el retorno de las plusvalías a la comunidad que las genera con sus propias decisiones, son necesarias técnicas de distribución de beneficios y cargas.

Así mismo constituye una preocupación creciente de las Administraciones Públicas, y por ello también del Ayuntamiento de Alhama de Murcia, contener el aumento del precio de la vivienda que se está produciendo en los últimos años y que dificulta el acceso a la misma, como bien de primera necesidad, de un sector de la población muy concreto, bien por su edad, bien por sus condiciones económicas, que les impiden acceder a dicho bien en condiciones normales de mercado.

OBJETO

El objeto de este Convenio Urbanístico es fijar las obligaciones y derechos de las partes intervinientes como consecuencia del acuerdo de pleno de 27 de julio de 2006, de cara a acometer los procedimientos de desarrollo y gestión urbanística de los terrenos descritos en el expone, y la correlativa regulación de los aspectos que configuran la equidistribución de los beneficios y cargas entre la Promotora y el Ayuntamiento de Alhama de Murcia. Ambas partes están de acuerdo en la renegociación de algunas de las cláusulas del anterior convenio urbanístico, que se materializan en este nuevo documento.

COBERTURA LEGAL

Los Convenios Urbanísticos son instrumentos de acción concertada que pueden asegurar una actuación urbanística eficaz, la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general, como sucede en el presente caso, en el que se procura la creación de suelo urbanizable para propiciar un desarrollo urbanístico ordenado y de mínima densidad que ayudará el impulso económico y social del municipio de Alhama de Murcia, y la obtención de suelo de protección ambiental que pasará a ser de titularidad municipal para su uso y disfrute público.

El artículo 88.1. de la L.R.J.P.A.C. que establece la posibilidad de que las Administraciones públicas establezcan convenios con los administrados que pueden tener por objeto la finalización de los procedimientos administrativos o ser preparatorios de la resolución final.

De igual modo la legislación autonómica contiene una regulación concreta y específica de los convenios urbanísticos. El Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (D. Leg. 1/2005, de 10 de junio) en su artículo 158 dispone lo siguiente:

1º.- “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 formulación o aprobación de este.”

Dada la complejidad de la tramitación urbanística necesaria dentro del procedimiento correcto y la intención institucional del Ayuntamiento de Alhama de Murcia, de agilizar la misma, atendiendo además a dar la máxima colaboración a la mercantil propietaria única de los terrenos objeto de la modificación, al entender que ello es un importante instrumento para la expansión socioeconómica del presente Término Municipal, las partes, en la representación que ostentan, acuerdan suscribir y formalizar el presente documento de acuerdo con las siguientes:

CLÁUSULAS

Primera.- Plazo de ejecución de las Obras de Urbanización.

Se contempla un plazo máximo para la ejecución de las obras de urbanización de siete años a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización correspondiente al Plan Parcial Condado de Alhama, simultaneando las obras de urbanización con las de edificación, debiendo cumplir las obligaciones legales de prestación de garantías conforme a lo establecido en el TRLSRM.

Segunda.- Dotaciones de Servicios Municipales.

La mercantil “Alhama Golf & Resort, S.L.”, dentro de los compromisos y obligaciones que asume en virtud del presente convenio, deberá construir una edificación destinada a servicios municipales ubicada en una parcela de equipamientos incluida en el ámbito de actuación, con un presupuesto de ejecución material de 600.000.-€ cuya construcción y ejecución deberá realizar la citada mercantil, para ser cedida en propiedad al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, y dentro de un plazo de un año para la elaboración del proyecto y de dos años para la terminación, a contar desde la firma del presente convenio.

El compromiso de la mercantil “Alhama Golf & Resort, S.L.” establecido en la estipulación tercera, apartado sexto del convenio firmado por ambas partes con fecha 17 de septiembre de 2004 se modifica por la aportación de una cantidad máxima de 500.000.-€ para un proyecto de interés municipal. Dicha aportación deberá realizarse en un plazo máximo de tres años desde la firma del presente convenio.

Tercera.- Utilización de las instalaciones deportivas del complejo “Condado de Alhama”.

La mercantil “Alhama Golf & Resort, S.L.” o en su caso la gestora que preste el servicio se compromete a suscribir un acuerdo con el Ayuntamiento por el cual se permitirá a los niños y jóvenes en edad escolar de la “Escuela de Golf Municipal de Alhama de Murcia” la utilización de las instalaciones de las Escuelas de Golf del complejo “Condado de Alhama” durante un día a la semana de lunes a viernes, en las horas establecidas por mutuo acuerdo.

La mercantil “Alhama Golf & Resort, S.L.” o en su caso la gestora que preste el servicio se compromete a suscribir un acuerdo con el Ayuntamiento por el cual los escolares de la localidad, así como los deportistas pertenecientes a los diferentes Clubs y Asociaciones deportivas acreditadas ante la Concejalía de Deportes del Ayuntamiento de Alhama de Murcia, podrán utilizar las instalaciones deportivas públicas del complejo “Condado de Alhama” con arreglo a las determinaciones que se detallen en el mismo.

Cuarta.- Gastos de redacción de proyectos.

Los gastos derivados de la redacción y ejecución de la totalidad del planeamiento serán soportados por la mercantil “Alhama Golf & Resort, S.L.” propietaria de los terrenos. Igualmente corresponde al Promotor garantizar los sistemas generales del sector (suministro de agua potable, accesos, electricidad, etc.), así como cualquier indemnización que se pudiera derivar de la Modificación 23-R, del Plan General de Ordenación Urbana, según el art. 41 de la Ley 6/98, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones.

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia se compromete a agilizar todo lo posible la tramitación de los correspondientes proyectos, y a prestar su colaboración institucional junto con la mercantil “Alhama & Golf, Resort, S.L.” ante los órganos autonómicos o estatales que deban intervenir en la tramitación de los correspondientes Proyectos para ayudar a la resolución de cualquier cuestión que pudiera surgir en relación a los mismos.

Quinta.- Mejoras en Espacios Naturales Protegidos.

La modificación del Plan General de Ordenación Urbana y el Plan Parcial de desarrollo, clasificaron como área de mejora ambiental los terrenos de los que era propietaria la mercantil “Alhama Golf & Resort, S.L.” ubicados en Los Saladares del Guadalentín, Lugar de Interés Comunitario (LIC) y Zona de Especial Protección de Aves (ZEPA), con una superficie de 2.233.961,10 m², que fueron objeto de cesión gratuita al Ayuntamiento de Alhama de Murcia. Adoptándose el compromiso de aportar los 600.000 € pendientes (respecto del anterior convenio que fijaba 1.200.000 € para restauración medioambiental de los Saladares del Guadalentín, de los cuales sólo fueron aportados la mitad) antes del 31 de diciembre de 2007.

Sexta.- Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación.

Será obligatoria la constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, a tenor de lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística y en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, encargada del mantenimiento y conservación de la urbanización, y de las dotaciones, infraestructuras y servicios con los que cuente el futuro complejo urbanístico.

Séptima.- Sustitución Económica y Valoración del diez por ciento de Aprovechamiento Urbanístico Municipal.

La redacción original del convenio urbanístico de fecha 17 de septiembre de 2004, aún vigente respecto de esta cláusula, establece lo siguiente:

“Por medio del presente convenio se procede a acodar la sustitución del diez por ciento de aprovechamiento municipal por una compensación económica.

Los presentes datos tienen el carácter de provisional, por lo que una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial, serán recalculados según la siguiente tabla.

VALOR MEDIO APROVECHAMIENTO

15%	Residencial unifamiliar aislada	265.-€
15%	Residencial unifamiliar pareada	245.-€
60%	Residencial bloque abierto	212.-€
10%	Hostelero dotacional	250.-€/m ²
	Valor medio.....	228,70.-€/m ²

Limite valoración: 31 de julio de 2005

A partir de esta fecha (si la demora no es imputable a la Administración), se incrementará con el precio de la vivienda en la Región.

El aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento de Alhama de Murcia es de 111.698'05 metros cuadrados, y la valoración del mismo asciende a 25.545.344,04 €

Dicha cantidad deberá ser abonada en el plazo de cuatro años a contar desde la firma del presente Convenio, con arreglo al siguiente calendario de pagos.

- Firma del Convenio	1.800.000.-€
- Aprobación definitiva Plan Parcial	4.200.000.-€
- Aprobación definitiva Proyecto de Reparcelación....	6.000.000.-€

Las cantidades pendientes de pago a la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación serán garantizadas en cualquiera de las formas previstas en la Ley, y serán abonadas en pagos semestrales idénticos, hasta completas con 4 años de plazo máximo a contar desde la firma del convenio.”

Cumpliendo lo previsto en el acuerdo de pleno de fecha 27 de julio de 2006 se procede a modificar el importe del 10% del aprovechamiento urbanístico, fijándose definitivamente en la cantidad de **29.704.359,08 €** De los cuales sólo se han abonado la cantidad de 1.800.000.-€

Y se fija como nuevo calendario de pagos el siguiente:

- 1.- 24 de Septiembre de 2007.- 4.200.000 Euros.
- 2.- Enero de 2008.- 6.000.000 Euros.
- 3.- Junio de 2008.- 4.426.089´77 Euros.
- 4.- Diciembre de 2008.- 4.426.089´77 Euros.
- 5.- Junio de 2009.- 4.426.089´77 Euros.
- 6.- Diciembre de 2009.- 4.426.089´77 Euros

Al momento de efectuar el primer pago, en Septiembre de 2007, la mercantil “Alhama Golf & Resort S.L.”, procederá a presentar ante el Ayuntamiento los avales correspondientes que garanticen las cantidades aplazadas.

No obstante lo anterior, las cantidades que debieron ser satisfechas con la aprobación definitiva del Plan Parcial (27 de julio de 2006 - 4.200.000 €) y con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación (7 de mayo de 2007 – 6.000.000 €) devengarán el interés legal del dinero correspondiente hasta su abono efectivo. El abono de los intereses deberá realizarse en el mismo momento del pago liberatorio de la cantidad adeudada.

Octava. Disposición y venta de viviendas en condiciones especiales.

La mercantil “Alhama Golf & Resort S.L.”, se compromete a poner a disposición al menos un numero de 30, viviendas, al año, durante un plazo de siete años, para ponerlas a la venta a personas empadronadas en el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, con unas condiciones de venta especiales, que permitan el acceso a las mismas preferentemente de jóvenes.

Tanto las condiciones antes mencionadas como las características de superficie de las viviendas, (número de dormitorios, etc.), así como las bases de baremación y puntuación para el procedimiento de adjudicación de las mismas serán redactadas en coordinación con el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Novena. Aportación económica para fines deportivos, culturales y educativos.

Durante los cuatro años siguientes a la firma del presente Convenio, la mercantil “Alhama Golf & Resort S.L.”, entregará la cantidad anual a razón de ciento veinte mil euros (120.000€), que se destinarán a fines educativos, culturales y deportivos. En el caso de adquisición de equipamientos y vestuario deportivo para las Escuelas Deportivas Municipales, las prendas deportivas llevarán en exclusiva la publicidad de la empresa POLARIS WORLD, o cualquier otra de su grupo que la misma determine.

Disposición Adicional.- Publicación del presente convenio urbanístico.

A tenor de lo dispuesto en el artículo 158.3.a) de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el presente convenio deberá publicarse íntegramente en el Boletín Oficial de la Región de Murcia por un plazo de un mes, manteniéndose durante este periodo en régimen de consulta pública.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 11.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo este convenio urbanístico, una vez aprobado, será sometido a trámite de información pública previo a su firma.

Los gastos de publicación serán por cuenta de la mercantil “Alhama Golf & Resort, S.L.”

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

EL ALCALDE,

**EL REPRESENTANTE DE LA MERCANTIL
ALHAMA GOLF & RESORT, S.L.**

Fdo.: **Juan Romero Cánovas.**

Fdo.: **José Luis Hernández de Arce.**

Ante mí,
EL SECRETARIO,

Fdo.: **David Ré Soriano.**