



CONVENIO URBANÍSTICO

REUNIDOS

DE UNA PARTE:

D. ANTONIO TAMAYO GONZÁLEZ, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Cieza, asistido por el Secretario de la Corporación.

Y DE OTRA:

D. JOSÉ RODRÍGUEZ MURCIA, mayor de edad, con D.N.I. nº 74.141.700 G, y domicilio en Partido de Molins, Avenida de Orihuela, nº 8-1º C, de Orihuela.

D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA YUSTE, mayor de edad, con D.N.I. nº 29.037.709 W, y domicilio en C/ Juan José Ayala, nº 8-3º C, de Cieza.

En adelante se denominarán "las empresas promotoras".

INTERVIENEN:

D. Antonio Tamayo González, en su calidad de Alcalde del Ayuntamiento de Cieza y facultado para éste acto por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 24/11/2004.

D. José Rodríguez Murcia y **D. José Antonio García Yuste** en representación de la mercantil "CIEZA GOLF,S.A.", en su condición de Consejero Delegado, con carácter mancomunado.

MANIFIESTAN:

I.- Que **EL AYUNTAMIENTO DE CIEZA** está procediendo a la revisión **DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA**, donde se concreta definitivamente el modelo y la consiguiente política territorial a que aspira este municipio en las próximas décadas, donde aparece de manera relevante la consideración de un modelo complementario de naturaleza residencial-turística, cómodo y eficiente, basado en criterios de baja densidad y desarrollo sostenible, al tiempo que se pretende dotar al municipio de un sistema de infraestructuras y dotaciones óptimo que incremente y mejore los servicios básicos de la población.



II.- Que ambas partes consideran oportuno la inclusión por la Corporación Municipal, dentro del **PROYECTO DE PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA, UN ÁREA DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO PARA USO RESIDENCIAL Y TURÍSTICO CON UN EQUIPAMIENTO DEPORTIVO DESTINADO A CAMPO DE GOLF**, conforme a lo previsto en el artículo 66.3 de la Ley 1/2001, de 24 de abril del suelo de la Región de Murcia, cuyo ámbito objetivo, sito en el paraje "El Mingrano", aparece delimitado en el plano de ubicación y delimitación que se acompaña como Anexo I, el cual está formado por fincas cuya propiedad mayoritaria corresponde a la citada mercantil, junto con fincas de propiedad municipal y otros enclaves de menor superficie de otros propietarios, todo ello cumpliendo estrictamente los criterios de sectorización establecidos en la vigente Ley del Suelo de Murcia y las condiciones urbanísticas que se exige para la clasificación de suelos urbanizables, cuya realización constituye un objetivo esencial en relación al desarrollo del modelo territorial perseguido por este Ayuntamiento.

En este sentido, una iniciativa como la planteada, en un municipio de las características de Cieza, debe suponer una importante medida de reactivación socioeconómica y ha de contribuir al aumento de la calidad de la vida ciudadana, lo que lleva a considerar tal proyecto como un importante hito impulsor del desarrollo futuro de la población, con una actividad productiva terciaria que se convertirá en un nuevo elemento de la economía local, consiguiendo un nuevo campo de diversificación de la misma. El Sector Urbanístico aludido se configura con las fincas propiedad de la mercantil compareciente y terrenos de propiedad municipal que por la peculiaridad de los enclaves municipales, su escaso o nulo rendimiento e interés patrimonial derivado de su localización y composición, y las particulares características del futuro proyecto, junto a las actuales necesidades públicas, hacen posible que se estructure una solución equilibrada de financiación de equipamientos públicos, mediante la permuta de diversas porciones de suelo municipal, existente dentro del sector, en orden a satisfacer las necesidades del municipio, presidiendo la actuación un indudable interés público como queda descrito. (Se incorporará en el Convenio como Anexo II un informe socioeconómico sobre las inversiones que comporta el Proyecto).

III.- Que "**CIEZA GOLF, S.A.**", en su condición de mercantil cuyo objeto social es la promoción, urbanización y edificación, , tienen intención de promover, como urbanizadoras, la realización en dicho ámbito de la referida actividad recreativo deportiva de especial interés, junto con el complejo residencial-turístico que las acompaña, y con una edificabilidad y condiciones acordes con la intención municipal recogida en el Proyecto de Plan General, para lo cual se requiere la disponibilidad de los terrenos de propiedad de la mercantil firmante y los de propiedad municipal enclavados en el ámbito del Sector propuesto.

Esta iniciativa se concretará mediante la formulación del preceptivo Plan Parcial, Programa de Actuación, Proyecto de Urbanización, Proyecto de Reparcelación y Estudio de Impacto Ambiental;. Todos éstos proyectos serán presentados ante el Excmo. Ayuntamiento de Cieza tras la aprobación definitiva del Plan General, por parte de la Comunidad Autónoma de Murcia,

Excmo. Ayuntamiento de Cieza



si bien antes de la firma del convenio se aportará el estudio de impacto ambiental del área afectada, que se acompañará como anexo III.

IV.- Que con el fin de facilitar la realización de la iniciativa anteriormente descrita, de interés general para la creación de riqueza y generadora de empleo en el municipio, el Ayuntamiento de Cieza tiene la intención de transmitir, mediante permuta, siguiendo el procedimiento establecido en la legislación vigente, a las meritada mercantil, el pleno dominio de las parcelas de terreno de propiedad municipal incluidas en el ámbito del sector, en la medida en que los terrenos municipales carecen de todo aprovechamiento y utilidad pública frente a los terrenos que aporta la mercantil, que sí reúnen las condiciones idóneas de naturaleza de monte y forestal apropiadas, conforme se recoge en el Estudio de Impacto Ambiental que se incluirá como anexo en el Convenio. La resolución del expediente/es de permuta será condición necesaria para la firma del presente convenio.

El Alcalde de Cieza y la mercantil suscriben el siguiente convenio urbanístico, de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

PRIMERA. - El **AYUNTAMIENTO DE CIEZA** se comprometerá a incluir en el **NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA** la delimitación de un área de Suelo Urbanizable sectorizado con uso característico de Residencial con equipamiento de campo de golf, tal como aparece delimitado en el plano de ubicación y delimitación que se acompaña como Anexo I, que incluye las fincas sitas en el Paraje "El Mingrano". Igualmente, el **AYUNTAMIENTO DE CIEZA** se comprometerá a la agilización máxima, dentro de los plazos establecidos taxativamente por las normas urbanísticas vigentes, de la tramitación del Plan Parcial, Programa de Actuación, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y demás documentos que se presentará por "**CIEZA GOLF, S.A.**", o personas jurídicas que a dicho efecto constituyan éstas, ante el Excmo. Ayuntamiento de Cieza, tras la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General. Los parámetros básicos de la ordenación urbanística del Sector, que serán recogidos en el documento de aprobación provisional del nuevo Plan General Municipal de Ordenación de Cieza, serán los siguientes:

Superficie del Sector ubicado en Paraje "El Mingrano" – 370 Ha.

Desarrollo: Mediante un solo Plan Parcial

Uso Preferente: Residencial y Terciario – Hotelero, con las compatibilidades propias de este uso.

Aprovechamiento de referencia sobre área: 0,25 m²/m².

Número máximo de plantas: 3 plantas para edificaciones residenciales y 4 plantas mas ático para uso terciario y hotelero, siempre a resulta de lo que determine a estos efectos la Aprobación Definitiva del Estudio de Impacto Ambiental.



Cesiones y dotaciones: las previstas en el P.G.M.O. y en el artículo 80 y concordantes de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Dicho sector incluirá en su ámbito un campo de golf de 18-27 hoyos tipo competición, y un hotel. El sector asumirá la porción de sistemas generales que se le adscriba por parte del Plan General, dentro del contexto que determine el Plan General para el conjunto de los suelos Urbanizables de Cieza.

El proyecto de urbanización del Sector contemplará instalaciones de potabilizaciones de agua procedentes de los pozos de titularidad privada con destino al consumo humano, así como con instalaciones de depuración de aguas residuales procedentes del sector con destino a riego u otros usos apropiados.

El Sector deberá dotarse de Servicios e Infraestructuras de carácter general, bien de manera autónoma o mediante la Conexión a las Redes Generales de agua y electricidad y telefonía, así como perfeccionar la accesibilidad viaria de los mismos, sin perjuicio de que el Excmo. Ayuntamiento de Cieza se compromete a cooperar ante las Administraciones Públicas competentes por razones de la materia y ante las compañías suministradoras para el buen fin de incorporar estas dotaciones al Sector. Las Empresas Promotoras deberán financiar, conforme está previsto en la vigente legislación del suelo de la Región de Murcia, la ejecución de las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras, sin perjuicio de las obligaciones que correspondan a las compañías suministradoras y con el concurso de la administración actuante en el orden urbanístico, que ejercerá sus potestades publicas para la ocupación necesaria de los terrenos y, en su caso, para repercutir, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, los gastos de infraestructura de conexión a los sistemas generales exteriores del sector que excedan de los requeridos para el mismo. En cualquier caso, los derechos económicos o de cualquier clase que se generen a favor de terceros, con ocasión de actuaciones municipales motivadas por expropiaciones u ocupaciones para posibilitar la ejecución de conexiones con los sistemas generales, y específicamente a efectos de constitución de servidumbres, serán por cuenta de la mercantil firmante del presente convenio en los casos en que deban ser satisfechas por el Ayuntamiento de Cieza.

SEGUNDA.- La mercantil o personas jurídicas que se constituyan se comprometerán solidariamente a promover en su condición de aspirante a urbanizador, la formulación, ejecución y gestión del futuro sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de carácter Residencial, con equipamiento de campo de golf, que afectan e integran las fincas objeto del presente convenio, mediante la presentación de cuantos documentos sean precisos para obtener tal condición, a través del sistema de actuación denominado de compensación, siguiendo las determinaciones de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.



TERCERA.- Se entenderá que el Ayuntamiento de Cieza queda exonerado de participar en los gastos de urbanización correspondientes a las parcelas que procedan del 10% de cesión obligatoria, los cuales correrán íntegramente de cuenta del urbanizador.

Sin perjuicio de las cantidades a abonar al Ayuntamiento como consecuencia del cumplimiento efectivo del futuro Convenio Urbanístico, las partes convienen expresamente la posibilidad de que la mercantil "**CIEZA GOLF, S.A.**", como promotora de dicho Sector negocie con el Ayuntamiento, con carácter preferente a cualquier otra entidad, la adquisición del 10% del aprovechamiento urbanístico que a éste le corresponda en el desarrollo del Sector objeto del Convenio Urbanístico, siempre de conformidad con la normativa urbanística y/o la propia legislación local que le sea de aplicación. La empresa promotora, si así se le requiere por el Ayuntamiento en el trámite de la aprobación del proyecto de reparcelación, deberá adquirir del citado 10% de aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.

CUARTA.- Como compensación por los necesarios ajustes de planeamiento, cargas emanadas de su implantación y gastos de índole administrativa que haya de soportar el Ayuntamiento, derivados del cumplimiento del convenio, y como participación de éste en las posibles plusvalías que se generen, la empresa promotora realizará al Ayuntamiento la aportación complementaria de 12.025.000. €, cantidad que se corresponde directamente y de modo proporcional con la edificabilidad total asignada al sector y teniendo el carácter de aportación complementaria. Dicha cantidad se invertirá por parte del Excmo. Ayuntamiento de Cieza en proyectos municipales de interés público. Al tomar como punto de referencia de esta aportación complementaria la edificabilidad total del Sector, la mencionada aportación complementaria será siempre proporcional a dicha edificabilidad total.

En el caso de que la edificabilidad total del sector prevista en el convenio fuese modificada en la aprobación definitiva del P.G.M.O., la aportación complementaria se ajustará proporcionalmente a dicho cambio sin que fuese preciso por ello modificar el convenio a suscribir.

Dicha cantidad será abonada con forme a los siguientes plazos:

- 1.- Un 25% del total de la aportación complementaria, que será abonada en el plazo de 10 días desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan General Municipal de Ordenación en el B.O.R.M.
- 2.- Un 25% del total de la aportación complementaria, que será abonada en el plazo de 10 días desde la publicación de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial en el B.O.R.M.
- 3.- El 50% restante del total de la aportación complementaria será abonado en el plazo de 1 mes a contar desde la Publicación en el B.O.R.M. de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Reparcelación.



QUINTA.- Para garantizar el abono de la cantidad antes referida, la empresa promotora deberá prestar fianza solidaria mediante aval/es bancario/s a favor del Ayuntamiento, por el citado importe, una vez aprobado el convenio por el Ayuntamiento Pleno y previo a su firma. En el caso de que el P.G.M.O. no fuera aprobado en el plazo de dos años desde la firma del convenio o se aprobara definitivamente sin incluir las actuaciones urbanísticas convenidas, el Ayuntamiento procederá a la devolución del aval en el plazo de un mes desde su solicitud.

SEXTA.- En el sector se constituirá una Entidad Urbanística de Conservación, conforme a las Normas vigentes de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y según las especialidades que se desarrollarán en el convenio. Los Estatutos de dicha Entidad Urbanística de Conservación deberán ser presentados para su aprobación conjunta con el Programa de Actuación Urbanística.

La Empresa Promotora se compromete a asumir los gastos de conservación que afectaren a las parcelas municipales durante los 18 primeros meses, a partir de la inscripción de las parcelas de reemplazo de titularidad municipal en el Registro de la Propiedad

SEPTIMA.- Con la presentación del Plan Parcial la empresa promotora deberá presentar un informe de las compañías suministradoras de luz, agua, gas y telefonía, acreditativo de la disponibilidad de dichos servicios. El Ayuntamiento de Cieza, en relación con esta obligación, se compromete a refrendar ante las compañías suministradoras las certificaciones o informes solicitados, cooperando obligatoriamente al buen fin de los mismos. Específicamente, con la presentación del Plan Parcial, junto con la documentación referida anteriormente, la empresa promotora deberá acreditar mediante certificaciones o informes de los organismos públicos competentes la suficiencia de los recurso hídricos para satisfacer las necesidades humanas y materiales precisas para las actuaciones proyectadas.

OCTAVA.- Las empresas promotoras deberán presentar el correspondiente Plan Parcial y Programa de Actuación Urbanística de desarrollo en el plazo de tres meses contado a partir de la publicación en el B.O.R.M. de la aprobación definitiva del P.G.M.O. El Ayuntamiento de Cieza, a su vez, se compromete formalmente a tramitar con la máxima celeridad que permitan las Normas, los referidos instrumentos de planeamiento y gestión.

La empresa promotora deberá presentar el correspondiente Proyecto de Urbanización y Reparcelación en el plazo de tres meses contado a partir de la publicación en el B.O.R.M de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

NOVENA.- Dentro de los plazos aprobados por el Ayuntamiento de Cieza, que figurarán expresamente en el Programa de Actuación Urbanística y en el Proyecto de Urbanización, la empresa promotora del Sector se compromete a ejecutar puntual y fielmente las obras de urbanización previstas y las obras de edificación también programadas, dando especial prioridad a la ejecución de los equipamientos privados, conexión con los sistemas generales



de infraestructuras y campo de golf.

DÉCIMA.- La empresa promotora del Sector se compromete formalmente ante el Ayuntamiento de Cieza a no transmitir o ceder la condición de urbanizador a favor de terceros sin expresa autorización del Ayuntamiento de Cieza en Pleno, asumiendo expresamente que la modificación de los elementos estructurales o sustanciales que reflejan el proyecto y sirven de base a este Convenio, será motivo suficiente e inexcusable para que el Ayuntamiento de Cieza acuerde la desclasificación del área de actuación como Suelo Urbanizable sectorizado por haber perdido la condición de interés municipal que actualmente avala el Proyecto.

En el supuesto de que fuera imposible la precitada desclasificación por razones de orden legal, las empresas promotoras, en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del convenio, indemnizaran al Ayuntamiento con la cantidad de un millón de euros.

UNDÉCIMA.- Los efectos del convenio vincularán a las partes respecto a la tramitación del procedimiento y posibilidad de la solución proyectada en la revisión del P.G.M.O., pero no vincularán a la Administración en cuanto al debido ejercicio de su potestad de planeamiento.

DUODÉCIMA.- La eficacia del convenio y en especial de la obligación de entrega de las aportaciones al Ayuntamiento, quedará supeditada a la condición suspensiva de la inclusión de las determinaciones de ordenación urbanística convenidas en la aprobación definitiva de la revisión del P.G.M.O., siendo causa de novación del convenio la aprobación definitiva con establecimiento de determinaciones urbanísticas que resulten distintas a las mismas, y, en especial la denegación de la incorporación del campo de golf previsto en el sector, todo ello sin perjuicio de la aplicación de lo dispuesto en la cláusula cuarta anterior para el caso de la modificación de la edificabilidad total del sector.

DECIMOCUARTA.- Los puestos de trabajo directos o indirectos que resulten necesarios tanto para la ejecución de obras o infraestructuras, así como para el posterior mantenimiento de las mismas, deberán ser ocupados preferentemente con vecinos Cieza empadronados en la localidad, siempre que ello sea posible por la existencia de personal desempleado con el perfil requerido, registrado en las correspondientes oficinas públicas, en los sectores demandados.

DECIMOQUINTA:- El presente convenio deja sin efecto, sustituyéndolas íntegramente, las bases que para su suscripción fueron formalizadas por las mercantiles "INVERSOL GRUPO URBANÍSTICO, S.A.", "SAN JOSÉ INVERSIONES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.", "GRUPO INVERSOR CIEZANO, S.L.", con fecha de 14 de mayo de 2004, para lo cual las citadas mercantiles renuncian expresamente, que deberá constar mediante escrito formalizado antes de la firma del presente convenio, a los derechos y obligaciones que se pudieran derivar de dichas bases, en su día por ellas formalizadas, a favor de la mercantil "CIEZA GOLF, S.L", cuya representación firma el presente convenio.

Excmo. Ayuntamiento de Cieza




DECIMOSEXTA.- Este convenio urbanístico tiene a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico-administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción, serán competencias del orden jurisdiccional contencioso-administrativo, renunciando al fuero que le es propio a favor de los Tribunales de Murcia.


Y en prueba de conformidad, una vez leído y enterado las partes intervinientes firman el presente convenio y su anexo, al final y en todas sus hojas por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto en Cieza, dando fé el Secretario de la Corporación, en Cieza a 15 de marzo de 2004,



Fdo.: D. Antonio Tamayo González
Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Cieza.



Fdo.: D. José Rodríguez Murcia
CIEZA GOLF, S.A.



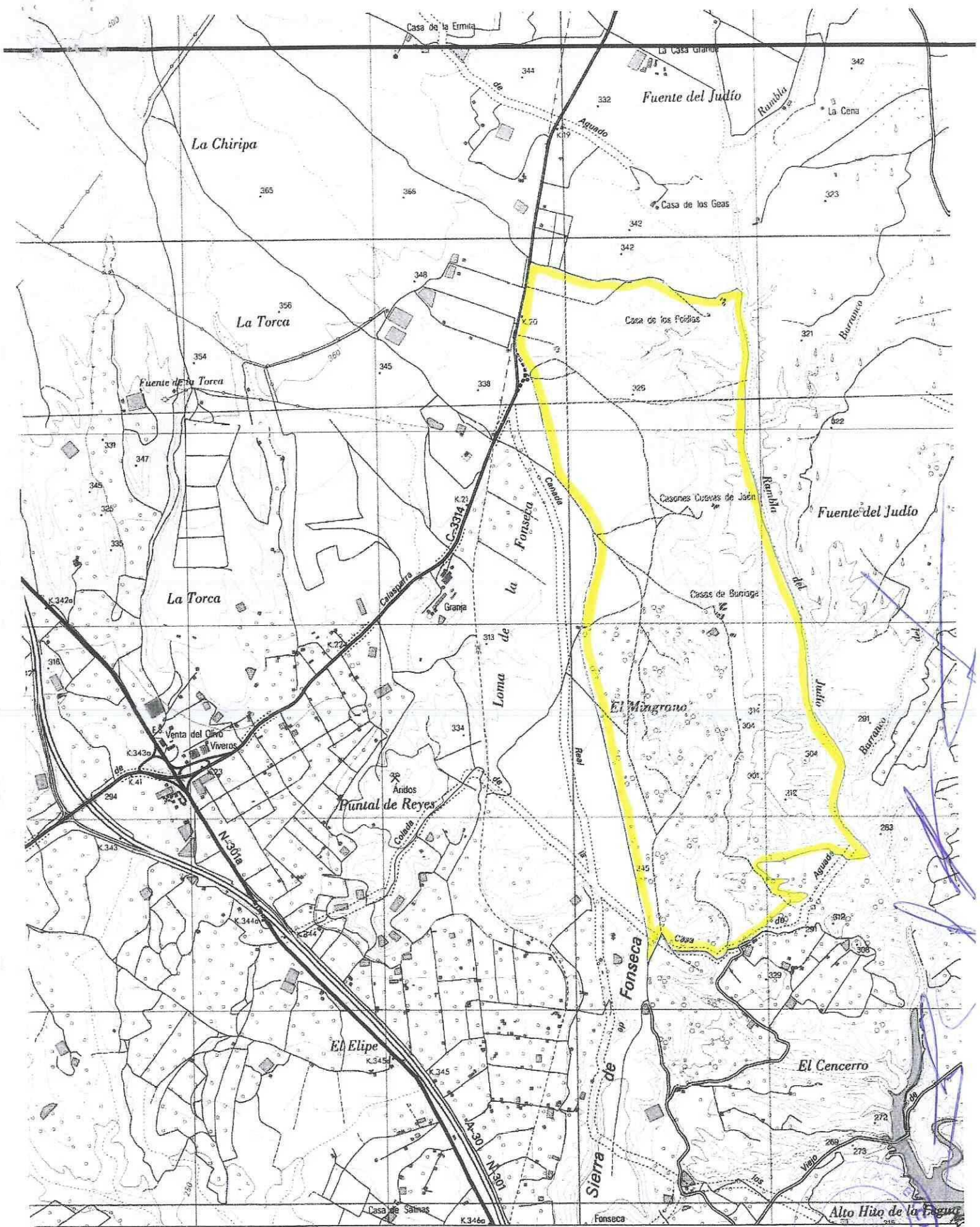
El Secretario de la Corporación
Don Bartolomé Buendía Martínez



Fdo.: D. José Antonio García Yuste
CIEZA GOLF, S.A.

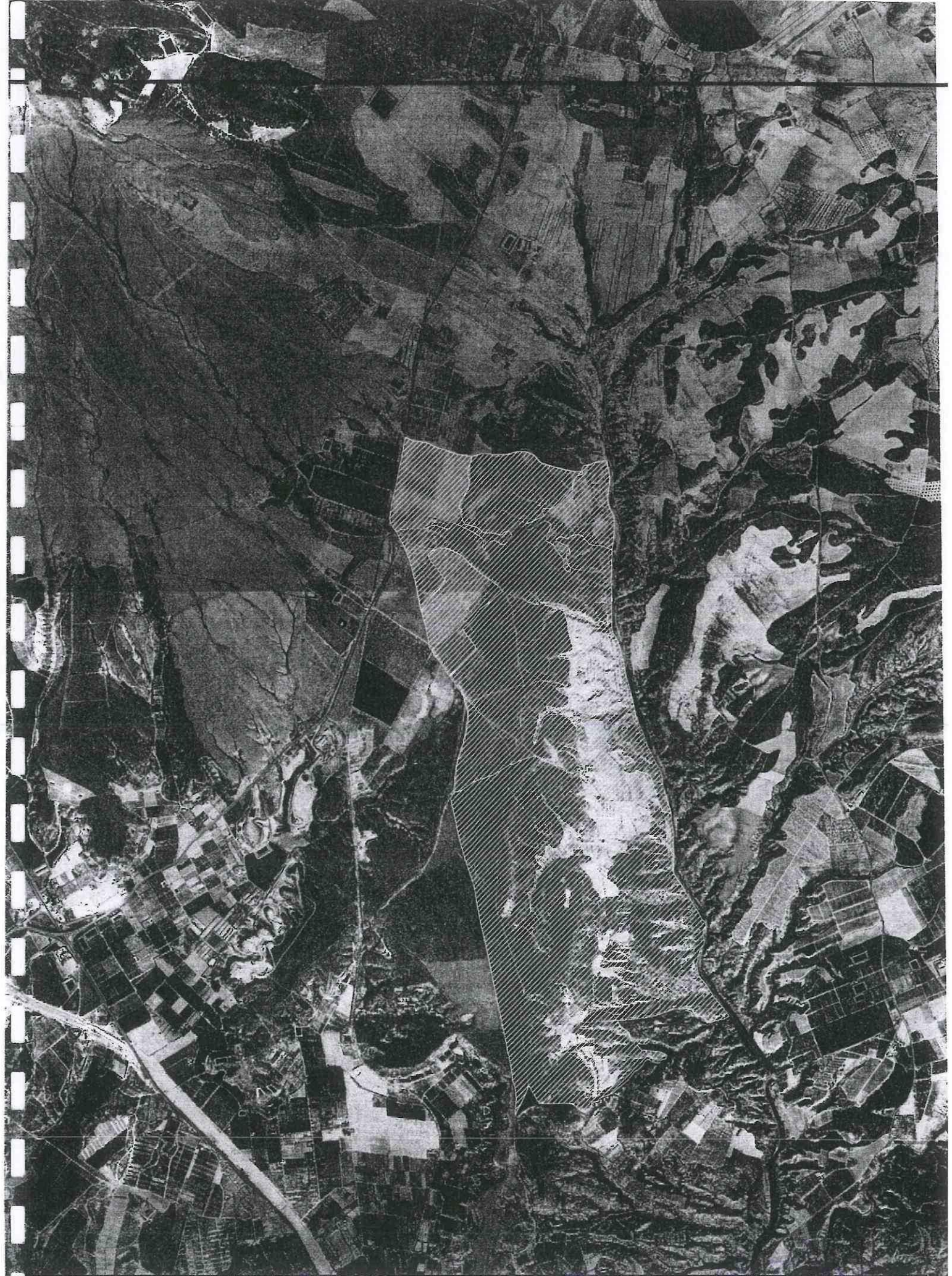
A topographic map showing a large area with diagonal hatching. A white rectangular box with a black border is centered over the hatched area, containing the word 'DOCUMENTACION' in bold, black, uppercase letters. The map features contour lines, a river on the right side, and various land parcels. There are blue ink scribbles and a circular stamp in the bottom right corner.

DOCUMENTACION



PLANO 3	E: 1/25.000		SUPERFICIE SECTOR 1 PROPUESTA - 357 Ha
---------	-------------	---	--





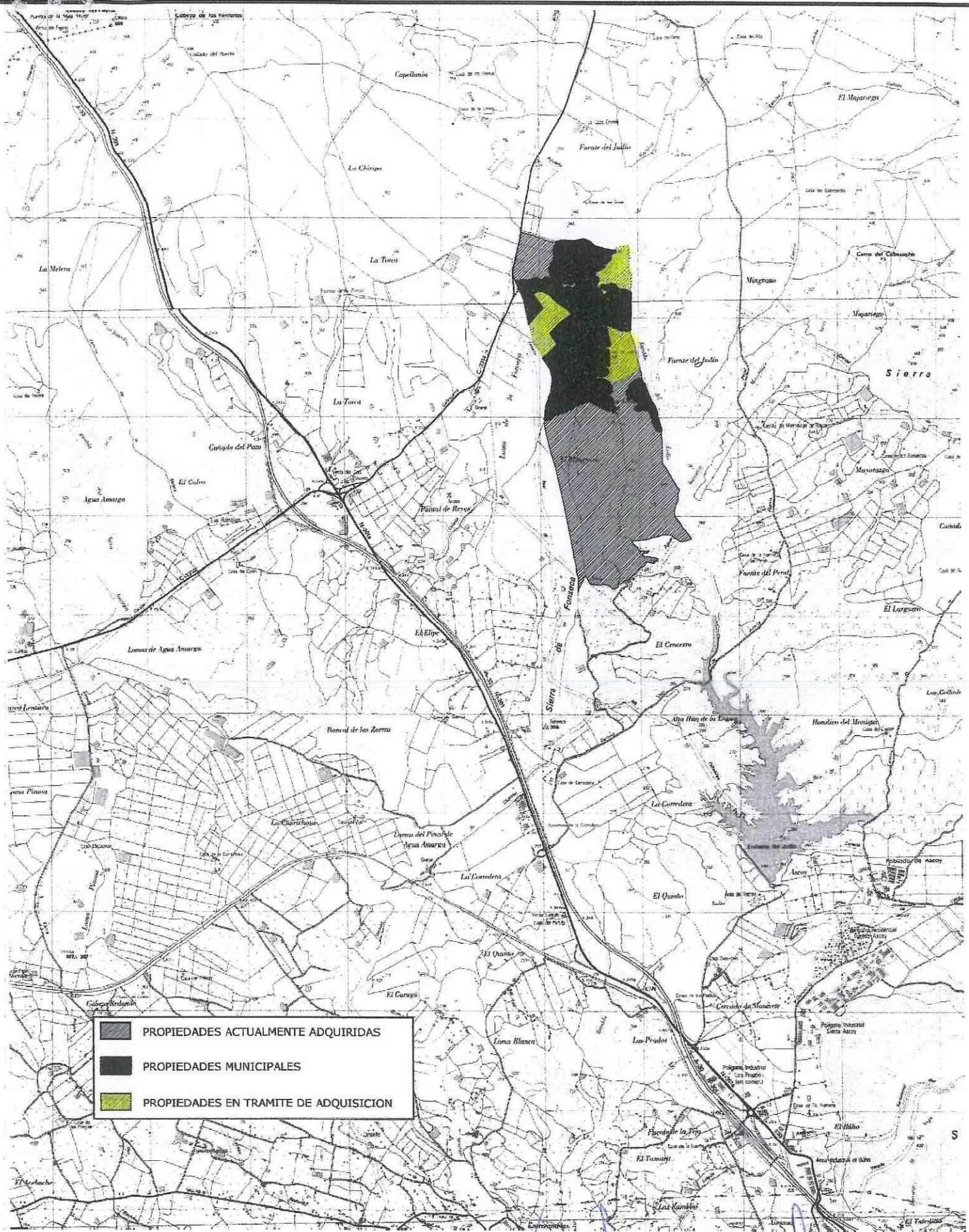
PLANO 4

E: 1/25.000



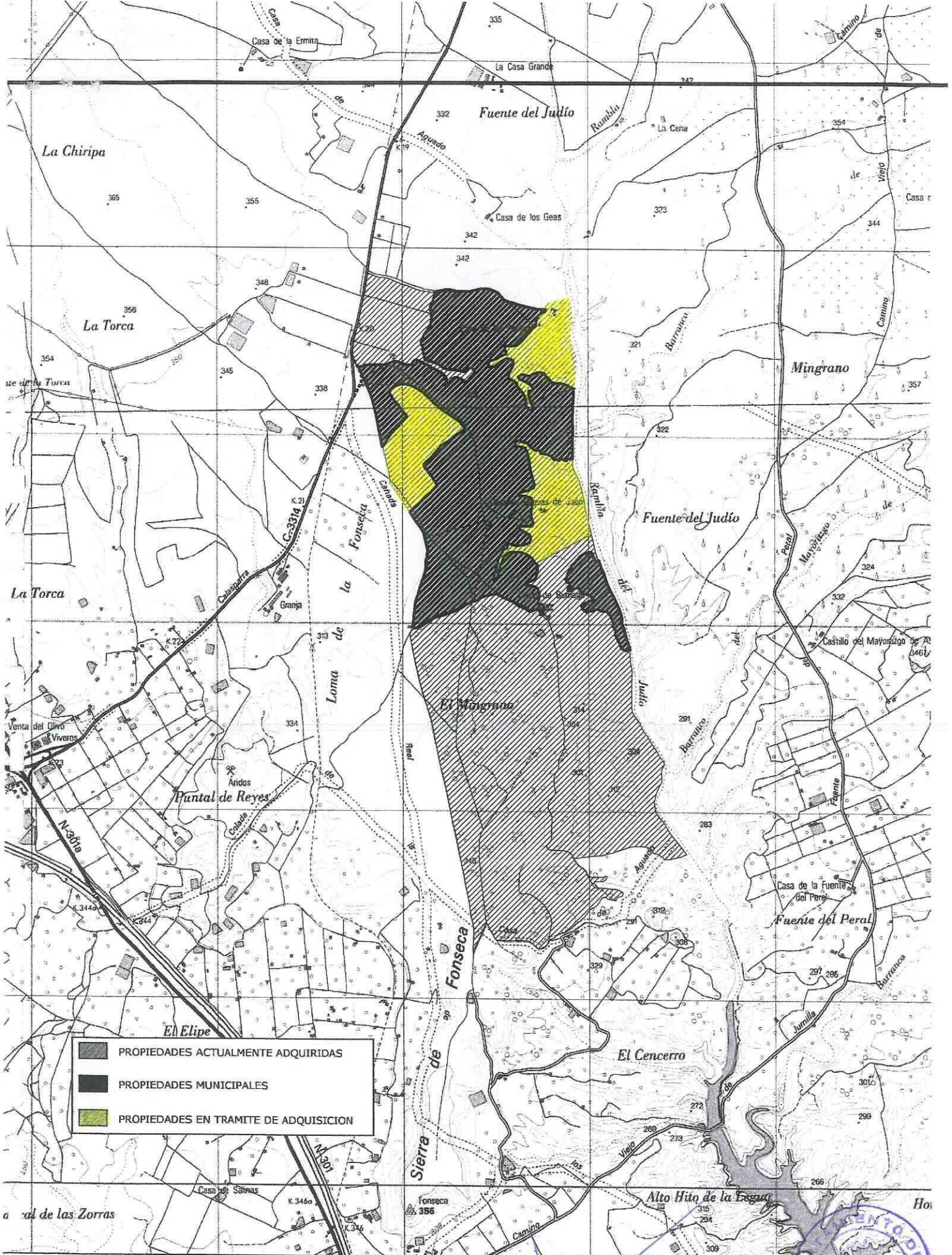
SUPERFICIE SECTOR 1 PROPUESTA - FOTO AEREA








- PROPIEDADES ACTUALMENTE ADQUIRIDAS
- PROPIEDADES MUNICIPALES
- PROPIEDADES EN TRAMITE DE ADQUISICION





-  PROPIEDADES ACTUALMENTE ADQUIRIDAS
-  PROPIEDADES MUNICIPALES
-  PROPIEDADES EN TRAMITE DE ADQUISICION



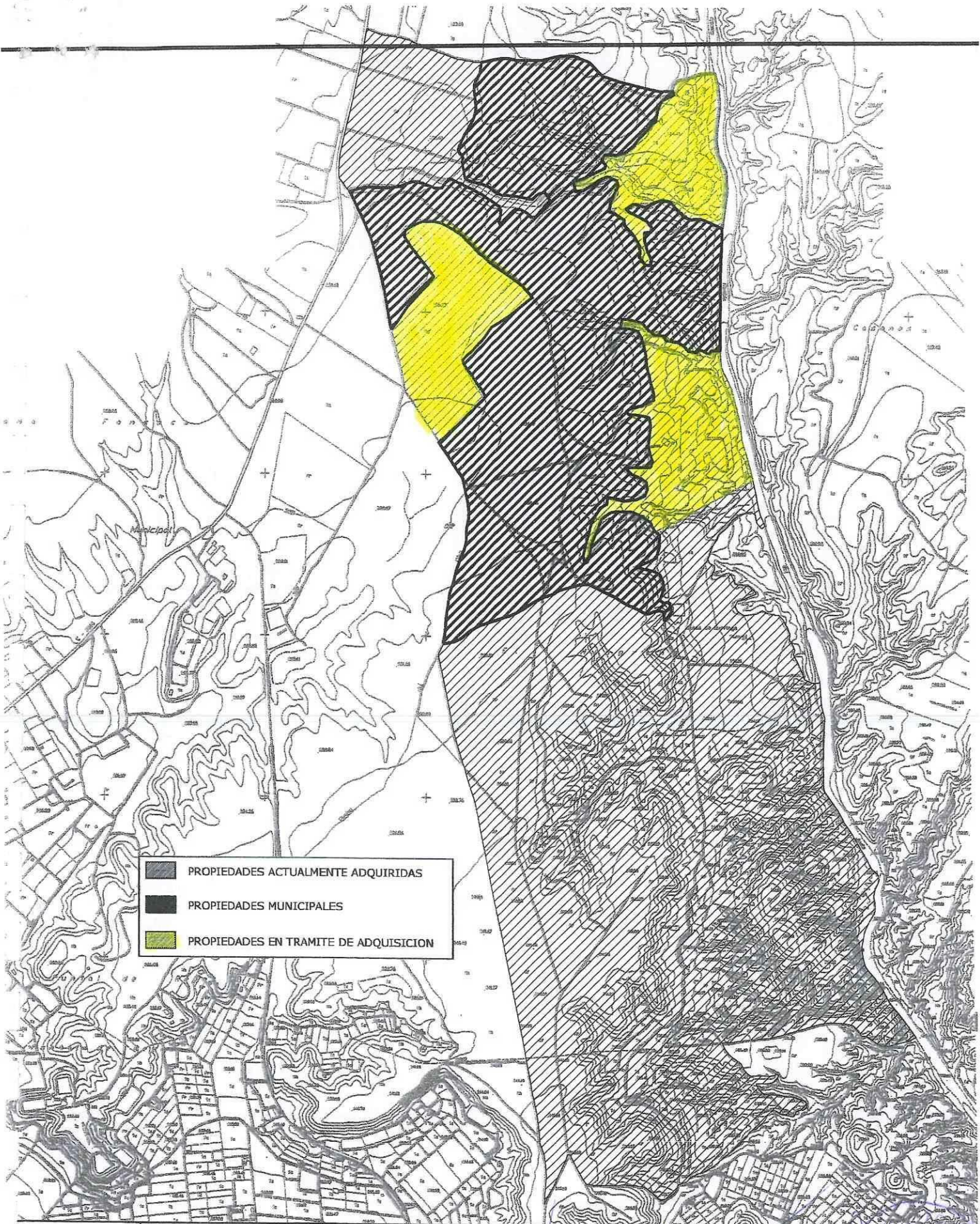


PLANO 7

E: 1/25.000

DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD EN EL SECTOR - FOTO AEREA



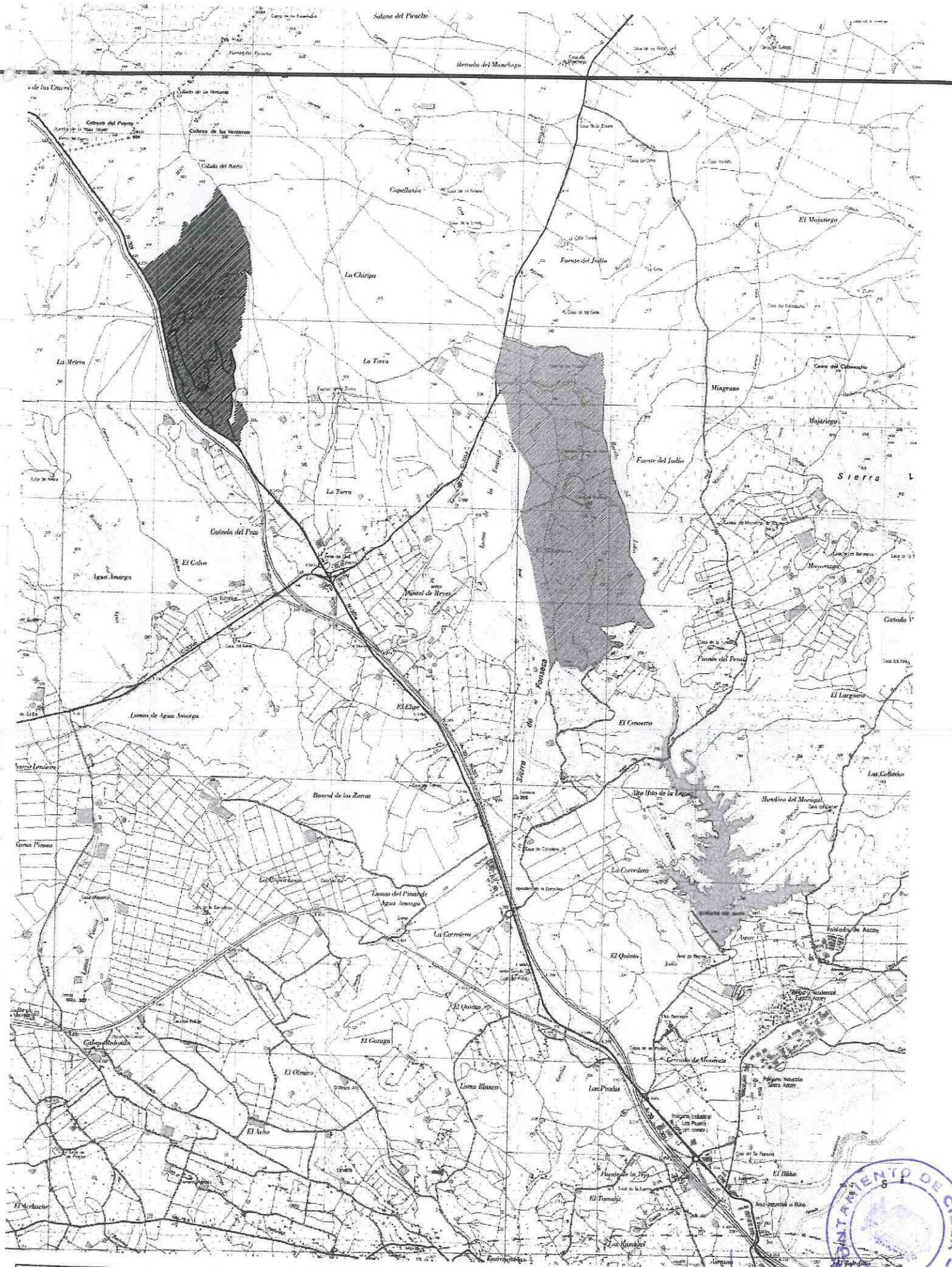


PLANO 8

E: 1/15.000

DISTRIBUCION DE LA PROPIEDAD EN EL SECTOR-PLANO TOPOGRAFICO





PLANO 9	E: 1/50.000	SITUACION CAMPOS DE GOLF
---------	-------------	--------------------------

