

Excmo. Ayuntamiento de Cieza



## CONVENIO URBANÍSTICO

### REUNIDOS

#### DE UNA PARTE:

**D. ANTONIO TAMAYO GONZÁLEZ**, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Cieza, en su nombre y representación, asistido por el secretario de la Corporación.

#### DE OTRA:

- **D. David Manuel Taboada Gabriel**, mayor de edad, con D.N.I. nº 6.214.013B y domiciliado en la Calle Argensola, 22 Madrid.

En adelante se denominarán "la empresa promotora".

#### INTERVIENEN:

- **D. Antonio Tamayo González**, en su calidad de Alcalde del Ayuntamiento de Cieza, facultado para este acto por acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha 30/12/2004.
- **D. David Manuel Taboada Gabriel** en representación de Westward Builders, S.A.





## MANIFIESTAN

I.- Que **EL AYUNTAMIENTO DE CIEZA** está procediendo a la revisión de un **NUEVO 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 "Finca El Quinto", 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 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. (Se incorporará en el Convenio como Anexo II un informe socioeconómico sobre las inversiones que comporta el Proyecto).

III.- Que Westward Builders, S.A, o la persona física o jurídica que esta determine, tienen intención de promover, como urbanizadora, 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.

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, éste último junto al Plan Parcial deberá presentarse con carácter previo y simultaneo a la firma del convenio. 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, si bien antes de la firma del convenio se aportará el estudio de impacto ambiental del área afectada.

IV. Considerando que de conformidad con el artículo 158 de la Ley 1/2001,



de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, en relación con el artículo 88.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que establece que las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como 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.

En consecuencia, el Alcalde de Cieza y la mercantil suscriben el siguiente **convenio urbanístico**, el cual una vez aprobado, en su caso, por la Corporación Plenaria, será suscrito por el Ayuntamiento con dicha mercantil, conforme a las siguientes:

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.-** El **AYUNTAMIENTO DE CIEZA** se comprometerá a incluir en la revisión del actualmente en trámite del **PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA** la delimitación del área de Suelo Urbanizable sectorizado con uso característico de Residencial con equipamiento deportivo destinado 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 "Finca el Quinto ". 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

Excmo. Ayuntamiento de Cieza



Parcial, Programa de Actuación , Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización y demás documentos que se presentará por Westward Builders, 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 de Ordenación Urbana de Cieza, serán los siguientes:

**Superficie del Sector ubicado en Paraje "Finca El Quinto" – 250 Ha., aproximadamente.**

**Desarrollo:** Mediante un o varios planes parciales

**Tipología:** Según P.G.M.O.

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

**Aprovechamiento de referencia sobre área:** 0,25 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>.

**Número máximo de plantas:** 3 plantas más ático 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 9 hoyos tipo



competición, con opción de ampliación de hasta 18 o 27 hoyos, 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. La Empresa Promotora deberá financiar, conforme está previsto en la vigente legislación del suelo de la Región de Murcia, la ejecución de las conexiones con 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 de los gastos de infraestructuras de conexión a los sistemas generales exteriores al 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

Excmo. Ayuntamiento de Cieza



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 Westward Builders, S.A, se comprometerá 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 Westward Builders, 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 a la normativa urbanística y/o a 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 10.292.500 €, cantidad que se corresponde directamente y de modo proporcional con la edificabilidad total asignada al sector y teniendo el carácter de aportación complementaria.

La mercantil Westward Builders, S.A. en sus derechos y deberes derivados de este convenio, al objeto del abono de la cantidad en el párrafo anterior indicada (10.292.500 €,) proporcionará a su costa, a favor del Ayuntamiento de Cieza, en el plazo de seis meses contado a partir de la aprobación definitiva P.G.M.O. un crédito documentario irrevocable hasta dicha suma total, que se destinará como único fin a costear la ejecución de sistemas generales o dotaciones urbanísticas públicas u otros usos de interés social. Con cargo al citado crédito documentario serán satisfechas a favor del Ayuntamiento, y hasta su referido importe, las cantidades económicas equivalentes a las certificaciones de obras emitidas por la/s empresa/s adjudicataria/s de la ejecución de las obras previstas en esta cláusula una vez



Excmo. Ayuntamiento de Cieza



aprobado definitivamente el P.G.M.O., con minoración del aval de forma progresiva.

No obstante la suscripción del crédito documentario indicado anteriormente, para el caso de que en el plazo de dieciocho meses a contar desde la aprobación definitiva del expediente de revisión del P.G.M.O. no se hubiesen realizado obras a cargo del citado crédito por el importe 10.292.500 euros, la mercantil, independientemente del valor de las obras realizadas con dicho crédito irrevocable, deberá abonar en metálico, antes de finalizar el plazo concedido de 18 meses, la cantidad de 1.545.000 €, que minorarán de forma simultánea el crédito irrevocable abierto a favor del Ayuntamiento de Cieza.

Asimismo, a los seis meses desde el cumplimiento del plazo estipulado en el plazo anterior (dieciocho meses a contar desde la aprobación definitiva del expediente de revisión del P.G.M.O.) la empresa promotora abonará en metálico la diferencia entre lo dispuesto y el importe total aperturado del crédito irrevocable de 10.292.500 €.

En el caso de que la edificabilidad total del sector fuese modificada la aportación complementaria se ajustará proporcionalmente a dicho cambio sin que fuese preciso por ello modificar el convenio a suscribir.

**QUINTA.-** Para garantizar el abono de la cantidad antes referida, una vez aprobado el convenio por el Ayuntamiento Pleno, la empresa promotora deberá seguir el siguiente procedimiento de pago:

1. Como trámite previo la empresa promotora presentará, a la firma del



convenio, escritura de **hipoteca voluntaria de máximos** sobre la finca de referencia.

2. A la aprobación provisional del sector incluido en el nuevo P.G.M.O. se incorporará **compromiso de aval bancario** a favor del Ayuntamiento de Cieza por un importe de 10.292.500 €,.

3. A la aprobación definitiva del P.G.M.O. se formalizará el aval bancario comprometido en el punto 2 anterior, transcurridos treinta días naturales desde la aprobación definitiva del P.G.M.O., quedando sin efecto las garantías de los puntos uno y dos anteriores.

4. Las garantías suscritas podrán ser canceladas parcialmente en la misma proporción de los pagos que se vayan realizando a cargo de la mercantil y por cuenta del crédito documentario irrevocable suscrito.

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/es 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.

La Empresa Promotora se compromete a asumir los gastos de conservación



que afectaren a las parcelas municipales durante los 12 primeros meses, a partir de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las parcelas adjudicadas al Ayuntamiento.

**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 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 u otros documentos de los organismos públicos competentes la suficiencia de los recursos hídricos para satisfacer las necesidades humanas y materiales precisas para las actuaciones proyectadas.

**OCTAVA.-** La empresa promotora deberá presentar el correspondiente Plan Parcial y Programa de Actuación Urbanística en el plazo de seis 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 Proyecto de Urbanización y Reparcelación en el plazo de seis meses contado a partir de la publicación en el B.O.R.M de la aprobación definitiva del Programa de Actuación.



**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, campo de golf y hotel.

**DÉCIMA.-** En el plazo de dos años contado a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización deberán haber sido solicitadas las licencias de obras correspondientes como mínimo al 10% de la edificabilidad admitida en el sector.

**UNDÉCIMA.-** La empresa promotora se compromete formalmente ante el Ayuntamiento de Cieza a no transmitir o ceder la condición de urbanizador a favor de terceros sin que previamente sea comunicado al Ayuntamiento de Cieza, 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 Area 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, la empresa promotora, en caso de incumplimiento de las obligaciones derivadas del convenio, indemnizaran al Ayuntamiento con la cantidad de un millón de euros.



**DUODÉCIMA.-** 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.

**DÉCIMOTERCERA.-** 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 área.

**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 y cumplan con el perfil propuesto, registrado en las correspondientes oficinas públicas, en los sectores demandados.

**DECIMOQUINTA:,-** El presente convenio deja sin efecto, sustituyéndolas íntegramente, las bases que para la suscripción del presente convenio fueron formalizadas por la mercantil Westward Builders , S.A y el Alcalde del Excmo.

Excmo. Ayuntamiento de Cieza



Ayuntamiento de Cieza con fecha de 29 de septiembre de 2004.

**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 sus anexos, al final y en todas sus hojas por cuadruplicado ejemplar y a un solo efecto, dando fé el secretario de la Corporación, en Cieza a 10 de enero de 2005.



Don Antonio Tamayo González

D. David Manuel Taboada Gabriel

Ante mí, el Secretario de la Corporación  
Don Bartolomé Buendía Martínez