

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Águilas

#### 2315 Convenio urbanístico para la clasificación de suelo urbanizable no programado residencial y terciario-turístico, Área «Tébar».

Con fecha de hoy se ha firmado el siguiente Convenio Urbanístico:

#### **Convenio urbanístico para la clasificación de suelo urbanizable no programado residencial y terciario-turístico, Área «Tébar»**

En la ciudad de Águilas a diecisiete de febrero de dos mil tres.

#### **REUNIDOS:**

De una parte, el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Águilas, D. Juan Ramírez Soto, facultado para este acto según acuerdo del Excmo. Ayuntamiento del Pleno extraordinario del día once de febrero de 2003.

De otra parte, D. Juan Pedro Avellaneda Martínez y D. José Luis Avellaneda Martínez, con D.N.I. respectivos 23231459-X y 23231458-D, como representantes autorizados de la sociedad mercantil, Micro Bell, S. L., con domicilio social en 30800 Lorca, c/ Juan Carlos I, n.º 46 7.º B y con C.I.F. B-73131195.

#### **OBJETO:**

Es objeto de este documento, la figura de Convenio Urbanístico, entre las partes citadas a fin de regular el desarrollo urbanístico del suelo que se intenta clasificar como urbanizable no programado de carácter Residencial y Terciario-turístico denominado «Área finca Tébar» con la intención de facilitar su gestión, urbanización y posterior construcción, mediante las figuras urbanísticas de Modificación del P.G.O.U., PAU, Plan Parcial y correspondiente Proyecto de Urbanización.

Intentamos así, disponer de un instrumento único que clarifique las distintas actuaciones de las partes interesadas en este desarrollo urbanístico.

#### **ANTECEDENTES**

Dada la complejidad de la tramitación urbanística necesaria dentro del procedimiento correcto y la intención institucional del Ayuntamiento de Águilas, de agilizar la misma, atendiendo además a dar la máxima colaboración a los propietarios de los terrenos con posibilidades de ejecutar planeamiento, con prontitud y celeridad, al entender que ello es un importante instrumento para la expansión socioeconómica del

Término Municipal, es por lo que las partes acuerdan firmar el presente convenio en base a las siguientes:

#### **ESTIPULACIONES**

1.- Esta y las siguientes estipulaciones van a regular la realización del futuro Planeamiento, de los plazos de presentación y de las garantías que se han creído convenientes para su desarrollo.

2.- El desarrollo del suelo denominado «Área Finca Tébar», clasificado como Suelo No Urbanizable de uso Agrícola (SNU-1), en el PGOU de Águilas y cuya reclasificación, como Suelo Urbanizable no programado de carácter residencial, se desarrollará con las siguientes actuaciones, teniendo la finca objeto del presente convenio un total de 287,87 Has., según se refleja en plano del Avance de la Modificación Puntual presentado anteriormente.

A) Mediante la Modificación Puntual del P.G.O.U. que se tramita en la oficina de urbanismo del Ayuntamiento de Águilas, y se desarrollará mediante un PAU y Plan Parcial único, correspondiente a la Zona que se pretende reclasificar como Urbanizable No Programado y que tiene una superficie de 287,87 Has.

3.- El plazo de presentación del PAU y Plan Parcial, para iniciar su trámite, será de tres meses a partir de la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del P.G.O.U., proponiéndose, un plazo aproximado de 6 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización, para la ejecución de todas las Etapas.

4.- Los gastos de la totalidad del planeamiento serán soportados por los propietarios de los terrenos.

5.- El desarrollo de la urbanización se podrá dividir en cinco Etapas cumpliendo la normativa de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia y normativa estatal vigentes. En la primera etapa a desarrollar se deberá incluir la construcción del campo de golf de 18 hoyos previsto para toda la actuación, así como el desarrollo del suelo previsto para equipamientos públicos y sistemas generales y su cesión al Ayuntamiento de Águilas, por lo que la etapa correspondiente corresponderá a la superficie mínima que se requiera a tal efecto.

En la segunda etapa a desarrollar se incluirá un hotel de al menos 110 habitaciones.

6.- El Proyecto de Urbanización correspondiente, se presentará en el plazo máximo de seis meses desde la Aprobación Definitiva del Plan Parcial del Área única y Sector único y se prevé un plazo aproximado de ejecución de 2 años para la primera etapa y de un año para cada una de las cuatro restantes etapas en que se plantea subdividir el Plan Parcial. No se empezará la urbanización de la 2.ª etapa hasta que estén totalmente concluidas las obras de la 1.ª etapa, previéndose su desarrollo en un plazo aproximado de 1 año y así sucesivamente hasta completar las cinco etapas, pero de forma tal que el Plan de Etapas completo, está previsto con una duración aproximada de ejecución de seis años.

Como garantía del compromiso contraído, el proyecto de urbanización se avalará por etapas, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de cada una de las mismas hasta su completa realización, esto es del 100% de la urbanización en cada una de dichas etapas.

7.- Se establece como condición de obligado cumplimiento en el presente convenio la cesión al Ayuntamiento de Águilas de los terrenos comprendidos dentro del LIC y ZEPA, que alberguen los Sistemas Generales», que se pretenden desarrollar, siempre supeditado este extremo al dictamen favorable del Estudio de Evaluación de Impacto Ambiental a presentar en fechas próximas, por la promotora.

8.- La ficha urbanística para la realización del Área «Finca Tébar» es la siguiente:

Superficie del Área: 287,87 Has.

Desarrollo: Mediante un PAU y Plan Parcial único.

Tipología: Según se recoge en la Modificación adjunta.

Uso preferente: Residencial y Terciario-turístico con las compatibilidades propias de este uso.

Edificabilidad bruta sobre Área: 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que se dividen en 0.125 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso residencial, 0.085 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso terciario-turístico y 0.04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para uso hotelero

N.º máximo plantas: 3 plantas para edificaciones residenciales y 4 plantas más ático retranqueado para uso terciario-turístico.

Parcela mínima: 250 m<sup>2</sup>.

Cesiones y Dotaciones: Todo lo anterior lo es sin perjuicio de las cesiones que correspondan según el artículo 80 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, para los planes de iniciativa particular

Compatibilidades: Actuaciones de uso y carácter comercial y hotelero relacionadas y complementarias con el uso residencial predominante. El resto son las normales, de las definidas en el P.G.O.U. o en su caso, de la normativa vigente que le sea de aplicación.

9.- El Ayuntamiento de Águilas, como Administración Actuante, se compromete en la medida de sus posibilidades a prestar su máxima colaboración ante los Organismos Oficiales, Entidades colaboradoras, etc., para la promoción integral de la actuación urbanística propuesta y de la actividad que conlleva.

10.- Será obligatorio la constitución de una Entidad Urbanística de Conservación, siendo obligatoria la pertenencia a ella de los propietarios de suelo incluidos dentro de cada etapa, todo ello de conformidad con la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia. Dicha entidad gestionará el complejo urbanístico, como mínimo, hasta la total conclusión de las obras de urbanización.

11.- Como contraprestación a favor de la administración, la totalidad de la cesión, al Ayuntamiento de Águilas, de los terrenos de Sistemas Generales y de

Equipamientos Públicos se realizará en la primera etapa.

12.- Como compensación del beneficio que la clasificación o calificación de los terrenos, atribuyéndole nuevos usos e intensidades, supone para la empresa urbanizadora, esta se compromete al pago, establecido de mutuo acuerdo, de la cantidad de 6.000 euros por Ha. para el mejor uso que el Ayuntamiento de Águilas estime conveniente y que sean para bien y disfrute de los ciudadanos de Águilas.

Los pagos de la cantidad resultante de multiplicar el número de Has. Por los 6.000 euros se realizará de la siguiente manera:

· 15% a la Aprobación inicial de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas.

· 25% a la Aprobación definitiva de la Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Águilas.

· 25% a la Aprobación definitiva del Plan Parcial.

· 35% a la Aprobación del Proyecto de Urbanización.

13.- La propiedad disfrutará del uso de los embalses, el tiempo que lo necesite, como mínimo hasta la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

14.- El presente contrato podría resolverse en los siguientes casos:

a) La eficacia del presente Convenio quedará supeditada, en todo caso, a la aprobación definitiva de la modificación puntual del P.G.O.U. en las condiciones estipuladas.

b) También será causa de resolución del presente contrato, si habiéndose aprobado definitivamente la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Águilas, transcurriera más de dos años y medio desde la firma del presente Convenio sin que estuviera aprobado definitivamente el Plan Parcial, y hubiera denuncia formalizada por escrito por parte de los promotores manifestando su intención de resolver el contrato.

En tal caso se procederá a la inmediata devolución del 25% correspondiente al segundo pago realizado tras la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual (que se refleja en el punto 12 de estas estipulaciones), salvo en el caso de que no se hubiera presentado en el Ayuntamiento el Plan Parcial y hubieran transcurrido más de 8 meses desde la Aprobación Definitiva de la Modificación Puntual.

En el caso de que la aprobación definitiva no se llevara a cabo por causas ajenas al Ayuntamiento de Águilas, este no está obligado a la devolución del primer pago del 15% realizado tras la Aprobación Inicial de la Modificación Puntual.

c) El mutuo acuerdo de ambas partes formalizado por escrito.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Águilas, 17 de febrero de 2003.—El Alcalde, Juan Ramírez Soto.