

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Águilas

13629 Aprobación de convenio urbanístico.

El Pleno Corporativo en sesión ordinaria celebrada el día 27 de mayo de 2004 aprobó el Convenio Urbanístico para el desarrollo del suelo No Urbanizable que se intenta calificar como Urbanizable No Programado de carácter Residencial y Terciario-Turístico en el área denominada «Hacienda Prudencio de Arriba y Prudencio de Abajo», lo que se publicó en régimen de consulta en el BORM el día 24 de junio de 2004, y se complementa con la presente publicando íntegramente el citado convenio.

«En la ciudad de Águilas, a veintiséis de julio de dos mil cuatro.

Reunidos

De una parte, el Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Águilas, don Juan Ramírez Soto, facultado para este acto según acuerdo del Excmo. Ayuntamiento del Pleno extraordinario del día 27 de mayo de 2004.

Y de otra parte don Miguel Durán Granados, con DNI n.º 74402282, y domicilio en calle Italia, n.º 1 de Mazarrón (Murcia), actuando como Presidente de la Mercantil «Fortuna Golf, S.L.», con C.I.F B-73278160, con domicilio social en Águilas (Murcia), Ctra. Cabo Cope, Km. 2.

Objeto

Es objeto de este documento, la figura de Convenio Urbanístico, entre las partes citadas a fin de regular el desarrollo urbanístico del suelo No Urbanizable que se intenta calificar como Urbanizable No Programado de carácter Residencial y terciario-turístico en el área denominada «Hacienda Prudencio de Arriba y Prudencio de Abajo» 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.- Ésta 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 «Hacienda Prudencio de Arriba y Prudencio de Abajo», clasificado como Suelo No Urbanizable de uso Agrícola (SNU-1); Suelo Urbanizable No Programado (SUNP); y Suelo No Urbanizable de Régimen Común (SNU-0), en el PGOU de Águilas y cuya reclasificación, como Suelo Urbanizable no programado de carácter residencial y terciario-turístico, se desarrollará con las siguientes actuaciones, teniendo la finca objeto del presente convenio un total de 241,32 Has.

Mediante la Modificación Puntual del P.G.O.U. que se presenta 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 241,32 Has.

3.- El plazo de presentación del Avance de Ordenación junto con la Memoria Ambiental, será de un mes desde la firma del convenio, y 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, con un mínimo de 50 Hectáreas.

En la segunda etapa a desarrollar se incluirá un hotel de al menos 250 habitaciones.

Las cesiones al Ayuntamiento se harán en cada una de las Etapas, con recepción definitiva en cada una de ellas.

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 1 año y medio para la primera etapa, 1 año y medio para la segunda etapa, y de un año para cada una de las tres 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, 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 6 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.- La ficha urbanística a calificar para la realización del Área «Hacienda Prudencio de Arriba y Prudencio de Abajo» es la siguiente:

Superficie del Área: 241,32 Has.

Desarrollo-Mediante un PAU y Plan Parcial único.

Tipología: Según se recoge en la Modificación.

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

Edificabilidad bruta sobre el área 0,20 m²/m² distribuida sobre la totalidad del suelo urbanizable en 0,14 m²/m² para uso de viviendas y 0,03 m²/m² para uso hotelero, y 0,03 m²/m² para apartamentos turísticos.

- Calles

Hasta 3 plantas: 16,00 Mtrs.

Más de 3 plantas: 20,00 Mtrs.

Avdas. Principales: 30,00 Mtrs.

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

Parcela mínima 250 m².

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.

Incompatibilidades: Uso industrial.

8. 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.

9.- 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.

10.- 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.

11.- Como anticipación del equilibrio entre beneficios y cargas de los firmantes se compensará de la siguiente forma: 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 firma del presente convenio.

· 15% a la aprobación inicial de la Modificación Puntual del PGOU.

· 15% a la aprobación definitiva de la Modificación Puntual del PGOU.

· 25% a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

· 30% a la aprobación del Proyecto de Urbanización.

12.- 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.

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

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

d.) 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 medió 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 15 % correspondiente al tercer pago realizado tras la aprobación definitiva de la Modificación Puntual (que se refleja en el punto 11 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, éste no está obligado a la devolución del primer pago del 15% realizado tras la firma del presente convenio.

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

Y en prueba de conformidad es firmado el presente Convenio en el lugar y fecha indicado anteriormente, por triplicado ejemplar.»

Águilas, 23 de septiembre de 2004.—El Alcalde, Juan Ramírez Soto.