



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (VALLADOLID) Y LA ENTIDAD MERCANTIL MEDINA GOLF, S.L., PARA TERRENOS SITOS EN EL CITADO TÉRMINO MUNICIPAL .

En Medina del Campo (Valladolid), a 19 de octubre de dos mil cinco.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, DON CRESCENCIO MARTÍN PASCUAL mayor de edad, con D.N.I. 12.164.544 M en su condición de Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo (Valladolid).

DE OTRA PARTE, D. FRANCISCO JAVIER PORRAS DÍAZ, con D.N.I. nº 5.360.072-Z y con domicilio en Madrid, Calle Monte Esquinza, 13 y **D. JORGE SAURA GARCÍA**, D.N.I. 7.489.364-N, con domicilio en C/ Colombia nº 1, 28220 Majadahonda (Madrid)

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 21.1-a) de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local que ha sido facultado expresamente para llevar a cabo la presente formalización de este convenio urbanístico mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29 de septiembre de 2005 que se adjunta al presente documento como Anexo nº I.

Los segundos, en nombre y representación de la Compañía Mercantil MEDINA GOLF, S.L., con C.I.F. nº B 84403054 y con domicilio social en Calle Monte Esquinza, 13 de MADRID. Resulta dicha representación del poder otorgado en fecha 9 de junio de 2005 ante el Notario de Madrid D. Luis Rueda Esteban, bajo el nº 2.702 de su protocolo.

Ambas partes se reconocen capacidad legal bastante para formalización de este Convenio Urbanístico y, a tal efecto,

EXPONEN

Que el presente Convenio tiene por objeto articular la colaboración entre el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO y la Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L., al objeto de hacer posible el desarrollo urbanístico de un proyecto que incluya, además de una actuación de carácter residencial una serie de actuaciones que se consideran de gran interés para el futuro del municipio y primordialmente un campo del golf con su correspondiente club deportivo y social, así como otras dotaciones de carácter terciario, entre las que cabe destacar un establecimiento hotelero.

Dicha actuación tendrá en su caso lugar en la zona que se delimitará urbanísticamente dentro del proceso de revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana del municipio a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que se está produciendo en estos momentos habiéndose convenido por las partes intervinientes que la delimitación definitiva estará comprendida dentro de la zona señalada en la documentación gráfica que se adjunta al presente convenio como anexo nº II, en concreto, se trataría de desarrollar esta actuación al sureste del casco urbano de Medina del Campo, en el polígono 5 del Catastro Rústico y transcurriendo a lo largo de parte del camino que se dirige a la localidad de Gomeznarro .

Ello, sin perjuicio de lo previsto en el presente en cuanto a posibles modificaciones de la delimitación a lo largo del proceso urbanístico.

Los terrenos objeto de la actuación tienen en su gran mayoría la clasificación de suelo rústico común por lo que deberán ser objeto de la pertinente clasificación urbanística dentro del documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio.

Este convenio se considera como de planeamiento y de gestión, según lo establecido en el artículo 436 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

BASES DE COLABORACIÓN

1ª.- El objeto de este Convenio es establecer las condiciones en las que el Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo recogerá, en los pertinentes instrumentos de planeamiento urbanístico –y, en particular, en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana que resulte del proceso de revisión y adaptación del actual PGOU –, la clasificación como suelo urbanizable según las categorías que se establezcan, con objeto de poder desarrollar un área de uso característico residencial, y otro de uso característico dotacional-deportivo, así como el establecimiento de las condiciones urbanísticas de desarrollo residencial de los terrenos objeto de este Convenio, con la colaboración de la Entidad Mercantil suscribiente, sin perjuicio de la tramitación de oficio del citado documento.

2ª.- Como objetivo específico a alcanzar por parte del Ayuntamiento de Medina del Campo a través de este convenio se señala la clasificación de terrenos dotacionales, debidamente equipados, que permitan el desarrollo de una actividad deportiva todavía no existente en el ámbito, fundamentalmente un campo de golf y que pueda ser a su vez, un foco de atracción de nuevas actividades (residenciales, industriales, comerciales, etc.) así como el fomento del desarrollo económico y residencial del municipio, conforme a los criterios municipales de ordenación urbanística.

Del mismo modo, es intención de la Corporación Municipal obtener terrenos y recursos económicos que permitan seguir desarrollando su política de vivienda, fomento de la actividad empresarial y del turismo en el municipio, y su política social, dotando de fondos económicos de reserva para futuras inversiones a las arcas municipales.

3ª.- El Convenio, junto con sus Anexos, señala las condiciones futuras que vincularán al suelo objeto de ordenación para su gestión urbanística, dejando fijadas ya las pertinentes obligaciones para la propiedad y garantizando la equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.

4ª.- Del mismo modo, a través del Convenio se pretenden establecer plazos que garanticen la impulsión del trámite de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como la posterior ejecución de la urbanización y del proceso edificatorio.

5ª.- De conformidad con lo previsto en la vigente legislación, la Corporación Municipal, mediante el oportuno convenio urbanístico con la Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L. podrá llevar a cabo la sustitución del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita en terrenos urbanizados, por su equivalente valor económico en metálico, si así lo solicita la entidad suscribiente, previa aceptación por dicha entidad de la valoración pericial que se elabore por los técnicos municipales, según el artículo 438.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, se podrá plantear la monetarización parcial del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria al municipio, recibiendo el resto en terrenos urbanizados.

6ª.- Igualmente quedan recogidos en el Convenio aquellos otros compromisos que asume la iniciativa privada con carácter voluntario, en atención al coste de oportunidad de la operación y para permitir la participación municipal en las plusvalías que genere la actividad administrativa tendente a la reordenación de los terrenos.

Con base en todo lo expuesto, ambas partes comparecientes acuerdan la suscripción del presente **CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION**, de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

I.- AMBITO ESPACIAL DEL CONVENIO: En plano y documentación adjunta como Anexo II se define el espacio territorial al que se refiere el objeto del presente Convenio, y las superficies que deberán ser objeto de delimitación como Sector y clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado y no Delimitado, a través de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

II.- OBJETO DEL CONVENIO: Constituye el objeto del presente Convenio la fijación de las condiciones urbanísticas en las que se procederá a la clasificación de los terrenos de referencia, a través de la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, recogiendo igualmente aquellos pactos complementarios que permitan una adecuada colaboración para el eficaz desarrollo de la actividad urbanizadora.

Por otro lado, son también objeto del mismo una serie de obligaciones a cargo que la empresa promotora.

III.- CLASIFICACION DE LOS TERRENOS Y DELIMITACION DEL AMBITO: Sin perjuicio del contenido de esta estipulación y en atención al carácter todavía provisional de los diversos estudios técnicos realizados hasta la fecha respecto de la viabilidad de los terrenos para los fines perseguidos, caso de que se pusieran de manifiesto en el futuro dificultades de carácter medioambiental o de otra naturaleza y a propuesta de la empresa promotora, el Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo podría considerar cambiar la ubicación del proyecto, siempre que el grado de avance de revisión del Plan General lo permita, fijándose como fecha límite a tales efectos la de aprobación inicial del mismo.

- A) El suelo objeto del presente convenio se clasificará en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana como suelo urbanizable con las categorías adecuadas. Las condiciones urbanísticas de cada posible sector se concretarán convenientemente en el nuevo PGOU que resulte del proceso de revisión y adaptación del actual, sin perjuicio de ampliarse además lo previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León¹ y en el Reglamento de Urbanismo² que la desarrolla (Decreto 22/2004). Las cifras globales para el conjunto del área serán: sobre una superficie de referencia de aproximadamente 200 has, un total de aproximadamente 3.000 viviendas, como cifra bruta. En cualquier caso se establecerán condiciones que permitan una densidad en el conjunto del área de aproximadamente 20 viviendas por cada hectárea bruta total incluyendo los posibles sistemas generales y todos los terrenos incluidos.
- B) Dentro del ámbito general de la actuación el nuevo documento que constituya el PGOU establecerá la categoría del suelo, y las determinaciones de ordenación general adecuadas para el cumplimiento simultáneo de las cifras de referencia establecidas en el apartado anterior, todo ello con respeto a las limitaciones establecidas en la regulación urbanística de referencia (LUCyL y RUCyL).

IV.- OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES:

A) La Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L. se compromete a adquirir la propiedad o alcanzar acuerdos con los propietarios de un porcentaje del suelo incluido en el conjunto del área igual o superior al 50 %, de manera que, como mayoritario en el mismo y según lo previsto en el art. 80 de la LUCyL y 259 del RUCyL pueda llevar adelante la presente iniciativa urbanística.

B) Igualmente, la Compañía Mercantil MEDINA GOLF, S.L. se compromete a prestar cuanta colaboración sea solicitada por parte del Ayuntamiento de Medina del Campo para dar la mayor agilidad y eficacia posibles a la actividad urbanizadora del ámbito y, concretamente, para intervenir en la forma que resulte legalmente posible en el proceso de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, además de asumir los oportunos compromisos y obligaciones que luego se indicarán respecto al planeamiento de desarrollo y a la futura gestión urbanística del sector.

C) La Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L. se compromete a redactar los documentos de desarrollo de planeamiento necesarios en el plazo máximo de seis meses contados desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, e igualmente los preceptivos instrumentos de gestión urbanística en un plazo máximo de tres meses desde la

¹ De ahora en adelante LUCyL

² De ahora en adelante RUCyL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

aprobación definitiva del respectivo Plan Parcial, o desde el momento en que resulte legalmente posible la elaboración del citado documento de gestión. Si dicha Mercantil resultara propietario único del ámbito de gestión o contara con la garantía de gestión solidaria de todos los propietarios, se deberá acoger al Sistema de Concierto según lo desarrollado en el art. 79 de la LUCyL y en los artículos 255 y 256 del RUCyL, o en su caso, al procedimiento previsto para el Sistema de Compensación en el art. 80 de la LUCyL y en los arts. 259 y siguientes del RUCyL.

D) La citada Compañía Mercantil asume el límite máximo de viviendas por hectárea fijado en el presente Convenio, al que se ha hecho referencia, dando por válidos los parámetros urbanísticos fijados por la Corporación Municipal en cuanto a densidad, edificabilidad, porcentajes máximos de ocupación, parcelas mínimas, y demás condiciones que se establezcan, para los terrenos objeto de ordenación, a través de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y mediante el presente Convenio.

E) La Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L. asume todas las obligaciones legales que resulten exigibles a los propietarios de suelos urbanizables de conformidad con lo previsto en la legislación vigente y, en particular, de las específicas obligaciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los preceptos del Reglamento de Urbanismo que desarrolla dicha Ley. Entre otras obligaciones, costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización del sector, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas (se considerarán las reservas de suelo previstas en los arts. 104 al 106 del RUCyL), y sistemas generales que pudieran adscribirse al conjunto del área.

F) Según lo previsto en el art.202 del RUCyL, la entidad promotora constituirá, una vez aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Actuación, un aval bancario por el importe mínimo que fije la ley del valor de la obra de urbanización como garantía de la correcta ejecución de la misma.

G) Sin perjuicio del plan de etapas que se establezca en el/los Plan/es Parcial/es, la entidad promotora se obliga a que al tiempo de producirse la entrega de la primera promoción de viviendas de las que se edifiquen en el ámbito objeto del presente convenio, deberá estar construido y en funcionamiento el campo de golf de dieciocho hoyos debiendo fijarse en el correspondiente plan de etapas el plazo máximo en el que se completarán el resto de las instalaciones.

V.- OBLIGACIONES MUNICIPALES:

A) El Ayuntamiento de Medina del Campo se compromete a incluir en el nuevo documento que constituya el Plan General de Ordenación Urbana que resulte del proceso de revisión y adaptación a la LUCyL y al RUCyL del actual PGOU la clasificación urbanística de los terrenos que definitivamente formen parte del ámbito espacial de la actuación promovida que resulte adecuada, para posibilitar su desarrollo en los términos descritos en la estipulación III de este Convenio.

B) En particular, y a tenor de los actuales estudios existentes, se considera procedente la clasificación de dicho terreno como suelo urbanizable (en cualquiera de las categorías) sobre una superficie total aproximada de 200 hectáreas, cuya potencial división en sectores y asignación de los parámetros de ordenación general se concretará antes de la aprobación inicial del documento de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo.

C) El Ayuntamiento de Medina del Campo se compromete a agilizar la tramitación de los expedientes de planeamiento y gestión urbanística del Sector de referencia hasta su aprobación definitiva, impulsando los mismos en todas sus fases, y permitiendo la colaboración de MEDINA GOLF, S.L. en todos aquellos extremos que resulte legalmente posible para permitir un eficaz desarrollo de la actividad urbanizadora, suscribiendo, en su



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

caso, a tal fin los convenios de planeamiento o gestión complementarios del presente que resulten precisos para alcanzar dichos objetivos.

- D) Asimismo, la Corporación Municipal acepta llevar a cabo un estudio acerca de la posibilidad de sustituir total o parcialmente la cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico que le corresponde en terrenos urbanizados por su equivalente valor económico en metálico, el cual se fijaría mediante la correspondiente valoración que en su informe realicen los Servicios Técnicos Municipales y en las condiciones que se determinen en el convenio de gestión urbanística que, en su caso, se tramite al efecto, con arreglo a lo establecido en el artículo 438 del RUCyL dentro del respeto a las exigencias establecidas en los artículos 368 y 382 de dicho Reglamento.
- E) El Ayuntamiento de Medina del Campo se compromete a fijar, dentro del documento de Revisión del PGOU, la edificabilidad máxima en usos privados y el resto de determinaciones de ordenación general, de tal forma que pueda acometerse la construcción del número máximo de viviendas indicadas, pero concretando también los eventuales sistemas generales adscritos, de tal modo que ello permita a MEDINA GOLF, S.L. conocer las cargas que debe soportar el Sector en su desarrollo y las infraestructuras que debe ejecutar en el mismo, así como la pertinente conexión a las redes generales municipales, asumiendo dicha Sociedad la totalidad de dichos gastos de urbanización.
- F) El Ayuntamiento de Medina del Campo asume el compromiso de eliminar cuantos asentamientos ilegales pueda haber en los terrenos objeto de la actuación y en todo su entorno, especialmente cualquier tipo de depósito no legalizado de materiales, escombreras, etc.

VI.- PACTOS COMPLEMENTARIOS EN CUANTO A LA TRAMITACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, GESTION Y EJECUCIÓN, Y OTROS EXTREMOS:

- A) La Compañía Mercantil MEDINA GOLF, S.L. se compromete a prestar su total colaboración en los trabajos de revisión y adaptación del PGOU de Medina del Campo, facilitando a tal fin a la Corporación los estudios geotécnicos, topográficos y de cualquier otra índole técnica del área de referencia, así como todos los datos y documentos justificativos de los parámetros urbanísticos que se determinan en el presente Convenio. Igualmente prestará su específica colaboración, a través de los Técnicos designados por la propia Compañía Mercantil, en aquellos trabajos del Sector que sean precisos para conseguir una mayor agilidad en la elaboración y tramitación del citado documento de revisión y adaptación del PGOU.
- B) Asimismo, dicha Compañía se compromete a la elaboración de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los Sectores –y los posteriores instrumentos de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización- siguiendo las directrices marcadas por los Técnicos designados por el Ayuntamiento de Medina del Campo.
- C) El Ayuntamiento de Medina del Campo llevará a cabo la tramitación eficaz de tales instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, como antes queda señalado, con respeto de los plazos establecidos en la legislación vigente en cuanto a los trámites que sean de su competencia.
- D) La Entidad Mercantil que suscribe el presente Convenio asume el compromiso de ejecución de las edificaciones resultantes en un plazo máximo de 12 años contados a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y proyecto de urbanización y conforme al Plan de Etapas que se establezca para la ejecución de las obras de urbanización y edificación en el Plan Parcial del Sector.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

- E) El Ayuntamiento no otorgará licencias de primera ocupación de viviendas incluidas en el sector hasta que esté construido y en funcionamiento, el complejo deportivo privado del golf consistente en un campo de 18 hoyos más campo de prácticas.

VII.- ACUERDOS ADICIONALES.

- A) La validez y eficacia del presente documento queda supeditada a su aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno de Medina del Campo, así como a la adopción de acuerdo expreso del Órgano Administración de la Compañía Mercantil MEDINA GOLF, S.L.
- B) Todos los gastos e impuestos que deriven de las previsiones establecidas en el presente Convenio serán por cuenta de la Compañía Mercantil MEDINA GOLF, S.L.
- C) La Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L, podrá transmitir a terceros, los derechos y obligaciones derivados de este documento, en los que aquellos deberán subrogarse de forma expresa e íntegra.
- D) Si la revisión del Plan General de Ordenación Urbana al que se refiere este Convenio Urbanístico, no obtuviera su aprobación definitiva por causas no imputables a las partes intervinientes en un plazo máximo de tres años, prorrogables por otros dos más a petición de cualquiera de las dos partes, a contar desde la suscripción de este documento, ambas partes quedan desvinculadas de cualquier compromiso derivado del mismo, pudiendo disponer cada una de ellas libremente de los terrenos de su propiedad, sin ningún otro tipo de obligaciones ni compromisos.
- E) El presente Convenio podrá ser modificado o introducir variaciones por la Comisión Municipal de Urbanismo antes de su sometimiento al Pleno en cuyo caso la empresa promotora deberá ratificarlo antes de someterlo al Pleno.

VIII.- GARANTÍAS

La empresa promotora deberá aportar al Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo (Valladolid) las siguientes garantías:

- A la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, 300.000 Euros.
- A la aprobación definitiva de cada Plan Parcial, 300.000 Euros.
- En el supuesto de transmisión de derechos a una tercera empresa, 300.000 Euros.
- Dichas cantidades no serán acumulativas, sino sustituidas unas por otras, previa consignación.

Y, en prueba de conformidad con cuanto antecede, suscriben el presente documento, por triplicado y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

Por el AYUNTAMIENTO DE MEDINA
DEL CAMPO.

Por la empresa MEDINA GOLF S.L.

Fdº. D. CRESCENCIO MARTÍN PASCUAL
Alcalde

Fdº. D. Francisco Javier Porras Díaz.

Fdº. D. Jorge Saura García.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

ANEXO I

**ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO APROBANDO EL
CONVENIO.**



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

Fecha: treinta de septiembre de dos mil cinco.

**MIGUEL-ÁNGEL MALAGÓN SANTAMARTA,
SECRETARIO DEL AYUNTAMIENTO.**

CERTIFICO:

Que el Pleno de este Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 29 de septiembre de 2005, entre otros, ha adoptado el siguiente **A C U E R D O** :

(Se reseña el título, enmiendas presentadas - en su caso- ; las votaciones y la parte resolutive, sin debate.)

10. “Aprobación del proyecto de convenio urbanístico de planeamiento y gestión entre el Ayuntamiento de Medina del Campo y la entidad mercantil Medina Golf, S.L., para terrenos sitos en el citado termino municipal y de la formalización del mismo.

Se da cuenta de este asunto que ha sido dictaminado por la Comisión Informativa de Urbanismo.

A continuación, la Presidencia declara abierto su debate que se desarrolla en los siguiente términos:

...../.....

Terminado el debate, se pasa a la votación que se desarrolla de forma ordinaria y, por 11 votos a favor de los miembros del grupo municipal popular y 9 en contra (8 de los/las integrantes del grupo municipal socialista y 1 del único miembro presente de Unión del Pueblo Medinense), encontrándose presentes 20 de los 21 miembros de que legalmente se compone, el Pleno, ACUERDA:

Tras las negociaciones mantenidas con la empresa promotora y, una vez que ha sido alcanzado un acuerdo entre las partes interesadas en cuanto al texto del convenio:

Primero.- Aprobar el proyecto de convenio urbanístico propuesto por la representación legal de la entidad mercantil Medina Golf S.L. y, en consecuencia, la formalización de un convenio urbanístico de planeamiento y gestión entre este Ayuntamiento y dicha empresa referido a terrenos sitos en nuestro término municipal dentro del ámbito espacial que se indica en el párrafo segundo de su parte expositiva, estipulación I y Anexo II.

El texto del convenio que se aprueba es el que se transcribe como anexo de este acuerdo y formando parte del mismo y de él se dará traslado al Registro de Urbanismo de Castilla y León.

Segundo.- Publicar el convenio que se suscriba en el BOP , quedando el mismo en régimen de consulta pública e incorporar un ejemplar del mismo al documento que se tramite para la aprobación inicial de la revisión y adaptación a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León del Plan General de Ordenación Urbana de este municipio, recogiendo dicho documento que se someta a aprobación inicial de este Pleno las previsiones que resulten necesarias en materia de planeamiento urbanístico general para cumplir las estipulaciones pactadas a través del convenio urbanístico que se aprueba. Con tal finalidad se dará traslado del presente acuerdo al equipo redactor de la revisión y adaptación del PGOU.

Tercero.- Facultar al Sr. Alcalde D. Crescencio Martín Pascual para que en nombre y representación del Ayuntamiento firme el convenio urbanístico señalado en el plazo de los tres meses siguientes a la notificación de su aprobación a los interesados, quedando sin efecto el acuerdo de voluntades si transcurre dicho plazo sin haberse suscrito el convenio (artículo 439.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León).



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

ANEXO

CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (VALLADOLID) Y LA ENTIDAD MERCANTIL MEDINA GOLF, S.L., PARA TERRENOS SITOS EN EL CITADO TÉRMINO MUNICIPAL .

En Medina del Campo (Valladolid), a _____ de _____ de dos mil cinco.

REUNIDOS

DE UNA PARTE, DON CRESCENCIO MARTÍN PASCUAL mayor de edad, con D.N.I. 12.164.544 M en su condición de Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo (Valladolid).

DE OTRA PARTE, D. FRANCISCO JAVIER PORRAS DÍAZ, con D.N.I. nº 5.360.072-Z y con domicilio en Madrid, Calle Monte Esquinza, 13 y **D. JORGE SAURA GARCÍA**, D.N.I. 7.489.364-N, con domicilio en C/ Colombia nº 1, 28220 Majadahonda (Madrid)

INTERVIENEN

El primero, en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO, en uso de las atribuciones que le confiere el artículo 21.1-a) de la Ley reguladora de las Bases del Régimen Local que ha sido facultado expresamente para llevar a cabo la presente formalización de este convenio urbanístico mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 29 de septiembre de 2005 que se adjunta al presente documento como Anexo nº I.

Los segundos, en nombre y representación de la Compañía Mercantil MEDINA GOLF, S.L., con C.I.F. nº B 84403054 y con domicilio social en Calle Monte Esquinza, 13 de MADRID. Resulta dicha representación del poder otorgado en fecha 9 de junio de 2005 ante el Notario de Madrid D. Luis Rueda Esteban, bajo el nº 2.702 de su protocolo.

Ambas partes se reconocen capacidad legal bastante para formalización de este Convenio Urbanístico y, a tal efecto,

EXPONEN

Que el presente Convenio tiene por objeto articular la colaboración entre el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO y la Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L., al objeto de hacer posible el desarrollo urbanístico de un proyecto que incluya, además de una actuación de carácter residencial una serie de actuaciones que se consideran de gran interés para el futuro del municipio y primordialmente un campo del golf con su correspondiente club deportivo y social, así como otras dotaciones de carácter terciario, entre las que cabe destacar un establecimiento hotelero.

Dicha actuación tendrá en su caso lugar en la zona que se delimitará urbanísticamente dentro del proceso de revisión y adaptación del plan general de ordenación urbana del municipio a la Ley y al Reglamento de Urbanismo de Castilla y León que se está produciendo en estos momentos habiéndose convenido por las partes intervinientes que la delimitación definitiva estará comprendida dentro de la zona señalada en la documentación gráfica que se adjunta al presente convenio como anexo nº II, en concreto, se trataría de desarrollar esta actuación al sureste del casco urbano de Medina del Campo, en el polígono 5 del Catastro Rústico y transcurriendo a lo largo de parte del camino que se dirige a la localidad de Gomeznarro .



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

Ello, sin perjuicio de lo previsto en el presente en cuanto a posibles modificaciones de la delimitación a lo largo del proceso urbanístico.

Los terrenos objeto de la actuación tienen en su gran mayoría la clasificación de suelo rústico común por lo que deberán ser objeto de la pertinente clasificación urbanística dentro del documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio.

Este convenio se considera como de planeamiento y de gestión, según lo establecido en el artículo 436 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León.

BASES DE COLABORACION

1ª.- El objeto de este Convenio es establecer las condiciones en las que el Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo recogerá, en los pertinentes instrumentos de planeamiento urbanístico –y, en particular, en el nuevo Plan General de Ordenación Urbana que resulte del proceso de revisión y adaptación del actual PGOU –, la clasificación como suelo urbanizable según las categorías que se establezcan, con objeto de poder desarrollar un área de uso característico residencial, y otro de uso característico dotacional-deportivo, así como el establecimiento de las condiciones urbanísticas de desarrollo residencial de los terrenos objeto de este Convenio, con la colaboración de la Entidad Mercantil suscribiente, sin perjuicio de la tramitación de oficio del citado documento.

2ª.- Como objetivo específico a alcanzar por parte del Ayuntamiento de Medina del Campo a través de este convenio se señala la clasificación de terrenos dotacionales, debidamente equipados, que permitan el desarrollo de una actividad deportiva todavía no existente en el ámbito, fundamentalmente un campo de golf y que pueda ser a su vez, un foco de atracción de nuevas actividades (residenciales, industriales, comerciales, etc.) así como el fomento del desarrollo económico y residencial del municipio, conforme a los criterios municipales de ordenación urbanística.

Del mismo modo, es intención de la Corporación Municipal obtener terrenos y recursos económicos que permitan seguir desarrollando su política de vivienda, fomento de la actividad empresarial y del turismo en el municipio, y su política social, dotando de fondos económicos de reserva para futuras inversiones a las arcas municipales.

3ª.- El Convenio, junto con sus Anexos, señala las condiciones futuras que vincularán al suelo objeto de ordenación para su gestión urbanística, dejando fijadas ya las pertinentes obligaciones para la propiedad y garantizando la equidistribución de beneficios y cargas del planeamiento.

4ª.- Del mismo modo, a través del Convenio se pretenden establecer plazos que garanticen la impulsión del trámite de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, así como la posterior ejecución de la urbanización y del proceso edificatorio.

5ª.- De conformidad con lo previsto en la vigente legislación, la Corporación Municipal, mediante el oportuno convenio urbanístico con la Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L. podrá llevar a cabo la sustitución del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria y gratuita en terrenos urbanizados, por su equivalente valor económico en metálico, si así lo solicita la entidad suscribiente, previa aceptación por dicha entidad de la valoración pericial que se elabore por los técnicos municipales, según el artículo 438.2 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León. Asimismo, se podrá plantear la monetarización parcial del aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria al municipio, recibiendo el resto en terrenos urbanizados.

6ª.- Igualmente quedan recogidos en el Convenio aquellos otros compromisos que asume la iniciativa privada con carácter voluntario, en atención al coste de oportunidad de la operación y para permitir la participación municipal en las plusvalías que genere la actividad administrativa tendente a la reordenación de los terrenos.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

Con base en todo lo expuesto, ambas partes comparecientes acuerdan la suscripción del presente **CONVENIO URBANISTICO DE PLANEAMIENTO Y GESTION**, de conformidad con las siguientes:

ESTIPULACIONES

I.- AMBITO ESPACIAL DEL CONVENIO: En plano y documentación adjunta como Anexo II se define el espacio territorial al que se refiere el objeto del presente Convenio, y las superficies que deberán ser objeto de delimitación como Sector y clasificación como Suelo Urbanizable Delimitado y no Delimitado, a través de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

II.- OBJETO DEL CONVENIO: Constituye el objeto del presente Convenio la fijación de las condiciones urbanísticas en las que se procederá a la clasificación de los terrenos de referencia, a través de la revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo, recogiendo igualmente aquellos pactos complementarios que permitan una adecuada colaboración para el eficaz desarrollo de la actividad urbanizadora.

Por otro lado, son también objeto del mismo una serie de obligaciones a cargo que la empresa promotora.

III.- CLASIFICACION DE LOS TERRENOS Y DELIMITACION DEL AMBITO: Sin perjuicio del contenido de esta estipulación y en atención al carácter todavía provisional de los diversos estudios técnicos realizados hasta la fecha respecto de la viabilidad de los terrenos para los fines perseguidos, caso de que se pusieran de manifiesto en el futuro dificultades de carácter medioambiental o de otra naturaleza y a propuesta de la empresa promotora, el Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo podría considerar cambiar la ubicación del proyecto, siempre que el grado de avance de revisión del Plan General lo permita, fijándose como fecha límite a tales efectos la de aprobación inicial del mismo.

- A. El suelo objeto del presente convenio se clasificará en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana como suelo urbanizable con las categorías adecuadas. Las condiciones urbanísticas de cada posible sector se concretarán convenientemente en el nuevo PGOU que resulte del proceso de revisión y adaptación del actual, sin perjuicio de ampliarse además lo previsto en la Ley de Urbanismo de Castilla y León³ y en el Reglamento de Urbanismo⁴ que la desarrolla (Decreto 22/2004). Las cifras globales para el conjunto del área serán: sobre una superficie de referencia de aproximadamente 200 has, un total de aproximadamente 3.000 viviendas, como cifra bruta. En cualquier caso se establecerán condiciones que permitan una densidad en el conjunto del área de aproximadamente 20 viviendas por cada hectárea bruta total incluyendo los posibles sistemas generales y todos los terrenos incluidos.
- B. Dentro del ámbito general de la actuación el nuevo documento que constituya el PGOU establecerá la categoría del suelo, y las determinaciones de ordenación general adecuadas para el cumplimiento simultáneo de las cifras de referencia establecidas en el apartado anterior, todo ello con respeto a las limitaciones establecidas en la regulación urbanística de referencia (LUCyL y RUCyL).

IV.- OBLIGACIONES DE LOS PROMOTORES:

- A. La Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L. se compromete a adquirir la propiedad o alcanzar acuerdos con los propietarios de un porcentaje del suelo incluido en el conjunto del área igual o superior al 50 %, de manera que, como mayoritario en el mismo y según

³ De ahora en adelante LUCyL

⁴ De ahora en adelante RUCyL



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

lo previsto en el art. 80 de la LUCyL y 259 del RUCyL pueda llevar adelante la presente iniciativa urbanística.

- B. Igualmente, la Compañía Mercantil MEDINA GOLF, S.L. se compromete a prestar cuanta colaboración sea solicitada por parte del Ayuntamiento de Medina del Campo para dar la mayor agilidad y eficacia posibles a la actividad urbanizadora del ámbito y, concretamente, para intervenir en la forma que resulte legalmente posible en el proceso de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana, además de asumir los oportunos compromisos y obligaciones que luego se indicarán respecto al planeamiento de desarrollo y a la futura gestión urbanística del sector.
- C. La Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L. se compromete a redactar los documentos de desarrollo de planeamiento necesarios en el plazo máximo de seis meses contados desde la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, e igualmente los preceptivos instrumentos de gestión urbanística en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del respectivo Plan Parcial, o desde el momento en que resulte legalmente posible la elaboración del citado documento de gestión. Si dicha Mercantil resultara propietario único del ámbito de gestión o contara con la garantía de gestión solidaria de todos los propietarios, se deberá acoger al Sistema de Concierto según lo desarrollado en el art. 79 de la LUCyL y en los artículos 255 y 256 del RUCyL, o en su caso, al procedimiento previsto para el Sistema de Compensación en el art. 80 de la LUCyL y en los arts. 259 y siguientes del RUCyL.
- D. La citada Compañía Mercantil asume el límite máximo de viviendas por hectárea fijado en el presente Convenio, al que se ha hecho referencia, dando por válidos los parámetros urbanísticos fijados por la Corporación Municipal en cuanto a densidad, edificabilidad, porcentajes máximos de ocupación, parcelas mínimas, y demás condiciones que se establezcan, para los terrenos objeto de ordenación, a través de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana y mediante el presente Convenio.
- E. La Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L. asume todas las obligaciones legales que resulten exigibles a los propietarios de suelos urbanizables de conformidad con lo previsto en la legislación vigente y, en particular, de las específicas obligaciones establecidas en la Ley de Urbanismo de Castilla y León y los preceptos del Reglamento de Urbanismo que desarrolla dicha Ley.
Entre otras obligaciones, costear y ejecutar la totalidad de las obras de urbanización del sector, incluidas las obras de conexión con los sistemas generales, y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a dotaciones urbanísticas (se considerarán las reservas de suelo previstas en los arts. 104 al 106 del RUCyL), y sistemas generales que pudieran adscribirse al conjunto del área.
- F. Según lo previsto en el art.202 del RUCyL, la entidad promotora constituirá, una vez aprobado el Plan Parcial y el Proyecto de Actuación, un aval bancario por el importe mínimo que fije la ley del valor de la obra de urbanización como garantía de la correcta ejecución de la misma.
- G. Sin perjuicio del plan de etapas que se establezca en el/los Plan/es Parcial/es, la entidad promotora se obliga a que al tiempo de producirse la entrega de la primera promoción de viviendas de las que se edifiquen en el ámbito objeto del presente convenio, deberá estar construido y en funcionamiento el campo de golf de dieciocho hoyos debiendo fijarse en el correspondiente plan de etapas el plazo máximo en el que se completarán el resto de las instalaciones.



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

V.- OBLIGACIONES MUNICIPALES:

- A) El Ayuntamiento de Medina del Campo se compromete a incluir en el nuevo documento que constituya el Plan General de Ordenación Urbana que resulte del proceso de revisión y adaptación a la LUCyL y al RUCyL del actual PGOU la clasificación urbanística de los terrenos que definitivamente formen parte del ámbito espacial de la actuación promovida que resulte adecuada, para posibilitar su desarrollo en los términos descritos en la estipulación III de este Convenio.
- B) En particular, y a tenor de los actuales estudios existentes, se considera procedente la clasificación de dicho terreno como suelo urbanizable (en cualquiera de las categorías) sobre una superficie total aproximada de 200 hectáreas, cuya potencial división en sectores y asignación de los parámetros de ordenación general se concretará antes de la aprobación inicial del documento de revisión y adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Medina del Campo.
- C) El Ayuntamiento de Medina del Campo se compromete a agilizar la tramitación de los expedientes de planeamiento y gestión urbanística del Sector de referencia hasta su aprobación definitiva, impulsando los mismos en todas sus fases, y permitiendo la colaboración de MEDINA GOLF, S.L. en todos aquellos extremos que resulte legalmente posible para permitir un eficaz desarrollo de la actividad urbanizadora, suscribiendo, en su caso, a tal fin los convenios de planeamiento o gestión complementarios del presente que resulten precisos para alcanzar dichos objetivos
- D) Asimismo, la Corporación Municipal acepta llevar a cabo un estudio acerca de la posibilidad de sustituir total o parcialmente la cesión obligatoria del aprovechamiento urbanístico que le corresponde en terrenos urbanizados por su equivalente valor económico en metálico, el cual se fijaría mediante la correspondiente valoración que en su informe realicen los Servicios Técnicos Municipales y en las condiciones que se determinen en el convenio de gestión urbanística que, en su caso, se tramite al efecto, con arreglo a lo establecido en el artículo 438 del RUCyL dentro del respeto a las exigencias establecidas en los artículos 368 y 382 de dicho Reglamento.
- E) El Ayuntamiento de Medina del Campo se compromete a fijar, dentro del documento de Revisión del PGOU, la edificabilidad máxima en usos privados y el resto de determinaciones de ordenación general, de tal forma que pueda acometerse la construcción del número máximo de viviendas indicadas, pero concretando también los eventuales sistemas generales adscritos, de tal modo que ello permita a MEDINA GOLF, S.L. conocer las cargas que debe soportar el Sector en su desarrollo y las infraestructuras que debe ejecutar en el mismo, así como la pertinente conexión a las redes generales municipales, asumiendo dicha Sociedad la totalidad de dichos gastos de urbanización.
- F) El Ayuntamiento de Medina del Campo asume el compromiso de eliminar cuantos asentamientos ilegales pueda haber en los terrenos objeto de la actuación y en todo su entorno, especialmente cualquier tipo de depósito no legalizado de materiales, escombreras, etc.

VI.- PACTOS COMPLEMENTARIOS EN CUANTO A LA TRAMITACION DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO, GESTION Y EJECUCIÓN, Y OTROS EXTREMOS:

- A) La Compañía Mercantil MEDINA GOLF, S.L. se compromete a prestar su total colaboración en los trabajos de revisión y adaptación del PGOU de Medina del Campo, facilitando a tal fin a la Corporación los estudios geotécnicos, topográficos y de cualquier otra índole técnica del área de referencia, así como todos los datos y documentos justificativos de los parámetros urbanísticos que se determinan en el



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

presente Convenio. Igualmente prestará su específica colaboración, a través de los Técnicos designados por la propia Compañía Mercantil, en aquellos trabajos del Sector que sean precisos para conseguir una mayor agilidad en la elaboración y tramitación del citado documento de revisión y adaptación del PGOU.

- B) Asimismo, dicha Compañía se compromete a la elaboración de los instrumentos de planeamiento de desarrollo de los Sectores –y los posteriores instrumentos de gestión urbanística y de ejecución de la urbanización- siguiendo las directrices marcadas por los Técnicos designados por el Ayuntamiento de Medina del Campo.
- C) El Ayuntamiento de Medina del Campo llevará a cabo la tramitación eficaz de tales instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, como antes queda señalado, con respeto de los plazos establecidos en la legislación vigente en cuanto a los trámites que sean de su competencia.
- D) La Entidad Mercantil que suscribe el presente Convenio asume el compromiso de ejecución de las edificaciones resultantes en un plazo máximo de 12 años contados a partir de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y proyecto de urbanización y conforme al Plan de Etapas que se establezca para la ejecución de las obras de urbanización y edificación en el Plan Parcial del Sector.
- E) El Ayuntamiento no otorgará licencias de primera ocupación de viviendas incluidas en el sector hasta que esté construido y en funcionamiento, el complejo deportivo privado del golf consistente en un campo de 18 hoyos más campo de prácticas.

VII.- ACUERDOS ADICIONALES.

- A) La validez y eficacia del presente documento queda supeditada a su aprobación por parte del Ayuntamiento Pleno de Medina del Campo, así como a la adopción de acuerdo expreso del Órgano Administración de la Compañía Mercantil MEDINA GOLF, S.L.
- B) Todos los gastos e impuestos que deriven de las previsiones establecidas en el presente Convenio serán por cuenta de la Compañía Mercantil MEDINA GOLF, S.L.
- C) La Entidad Mercantil MEDINA GOLF, S.L, podrá transmitir a terceros, los derechos y obligaciones derivados de este documento, en los que aquellos deberán subrogarse de forma expresa e íntegra.
- D) Si la revisión del Plan General de Ordenación Urbana al que se refiere este Convenio Urbanístico, no obtuviera su aprobación definitiva por causas no imputables a las partes intervinientes en un plazo máximo de tres años, prorrogables por otros dos más a petición de cualquiera de las dos partes, a contar desde la suscripción de este documento, ambas partes quedan desvinculadas de cualquier compromiso derivado del mismo, pudiendo disponer cada una de ellas libremente de los terrenos de su propiedad, sin ningún otro tipo de obligaciones ni compromisos.
- E) El presente Convenio podrá ser modificado o introducir variaciones por la Comisión Municipal de Urbanismo antes de su sometimiento al Pleno en cuyo caso la empresa promotora deberá ratificarlo antes de someterlo al Pleno.

VIII.- GARANTÍAS

La empresa promotora deberá aportar al Excmo. Ayuntamiento de Medina del Campo (Valladolid) las siguientes garantías:



EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO (Valladolid)

Plaza Mayor de la Hispanidad, nº 1. C.P. 47400. Tfno. 983.81.10.20. Fax. 983.80.49.63. C.I.F.: P 4708600-D

- A la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana, 300.000 Euros.
- A la aprobación definitiva de cada Plan Parcial, 300.000 Euros.
- En el supuesto de transmisión de derechos a una tercera empresa, 300.000 Euros.
- Dichas cantidades no serán acumulativas, sino sustituidas unas por otras, previa consignación.

ANEXO I ACUERDO DEL PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE MEDINA DEL CAMPO APROBANDO EL CONVENIO.

ANEXO II UBICACIÓN Y ÁMBITO ESPACIAL DE LA ACTUACIÓN PREVISTA.

Para que conste, expido esta certificación en Medina del Campo en la fecha que consta en el encabezamiento, con la salvedad y reserva a la que se refiere el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales de 1986, por orden del Sr. Alcalde y con su Visto Bueno.

Vº Bº
EL ALCALDE ,

Fdo. Crescencio Martín Pascual



ANEXO II

UBICACIÓN Y ÁMBITO ESPACIAL DE LA ACTUACIÓN PREVISTA.

