

CONVENIO COMPLEMENTARIO DEL PROYECTO DE DECLARACION DE INTERES COMUNITARIO PARA LA AMPLIACION DE CAMPO DE GOLF EN TÉRMINO MUNICIPAL DE VILLAJOYOSA EN POLIGONO 5, PARCELAS.....PROMOVIDO POR LA MERCANTIL LOS ALMENDROS DE ALICANTE S.A.

En La Vila Joiosa, a de enero de 2018

COMPARECEN:

De un lado, D. con DNI en su condición de representante legal de la mercantil LOS ALMENDROS DE ALICANTE S.A. con CIF A-53379327 y domicilio en Vial de Los Cipreses S/N (INTESA), Alicante. Inscrita en Registro Mercantil de Alicante tomo *** Sociedades, Folio ..., Hoja, inscripción

De otro, D. Andrés Verdú....., en su condición de Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa (Alicante), con DNI, domicilio en Calle Mayor número 14, asistido por el Secretario General de la Corporación, D. Juan Esquero García, y facultado para la firma de este documento según acuerdo del Ayuntamiento Pleno de fecha

Ambas partes se reconocen mutua y recíprocamente capacidad y competencia suficiente para la formalización del presente convenio, y, a tal efecto,

EXPONEN:

Primero.- Mediante acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 15 de septiembre de 2005 fue adjudicado el Programa de Actuación Integrada del sector *Almiserá* y de forma provisional, a falta de aprobación definitiva autonómica, aprobado el Plan Parcial con reclasificación del suelo incluido en su ámbito urbanístico. En el marco de dicha aprobación, y a través del Convenio suscrito entre los presentes, en fecha 2 de febrero de 2006 la mercantil LOS ALMENDROS DE ALICANTE S.A. abono al Ayuntamiento de Villajoyosa 1.200.000 € como pago parcial e inicial de la participación pública de las plusvalías generadas por la acción del planeamiento.

Segundo.- Durante el desarrollo administrativo del expediente urbanístico del sector recayó Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 11 de marzo de 2008 en virtud de la cual se anuló el acuerdo del Pleno de 19 de enero de 2006 que acordaba la subrogación de LOS ALMENDROS DE ALICANTE, S.A. en la condición de Agente Urbanizador. En consecuencia fue repuesta nuevamente la adjudicación a favor de la mercantil URBE CONSTRUCCIONES Y OBRAS PÚBLICAS, S.A. conforme al acuerdo original de 15 de septiembre de 2005.

Tercero.- El Ayuntamiento de Villajoyosa ha intentado, en todo momento, alcanzar la aprobación del instrumento de planeamiento que hubiera permitido la reclasificación urbanística del suelo. Así, el Pleno de fecha 20 de septiembre de 2012, al mismo tiempo que resolvía la adjudicación de la condición de Agente Urbanizador del sector “Almisserà” a la mercantil URBE CONSTRUCCIONES Y OBRAS PÚBLICAS S.L. por el incumplimiento de los acuerdos plenarios de fechas 15 de septiembre de 2005 y 19 de enero de 2006, acordó continuar con la tramitación del procedimiento de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento del Sector “L’Almisserà” ante la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda.

Sin embargo, y a pesar de dicha voluntad expresada, la Comisión Territorial de Urbanismo de fecha 30 de Marzo de 2015 denegó la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial en los términos urbanísticos propuestos por la mercantil.

Cuarto.- Motivada por la denegación de la aprobación autonómica del planeamiento descrito, con fecha 29 de abril de 2015 fue presentada por LOS ALMENDROS DE ALICANTE, S.A. ante la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio solicitud para la tramitación de una Declaración de Interés Comunitario cuyo objeto es la ampliación de un campo de golf en terrenos clasificados como no urbanizable en el término municipal de Villajoyosa. En concreto en el polígono 5, parcelas 35, 37, 38, 50, 69,70 y 78.

Quinto.- Dicha solicitud dio lugar a la tramitación del expediente DIC 15/0143 el cual, a solicitud de la Dirección Territorial de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de junio de 2016 en cuanto a la valoración del mismo, obtuvo respuesta municipal negativa mediante el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villajoyosa de 28 de Junio de 2017.

Así, en contestación al citado requerimiento de informe, la Administración local consideró que la actividad a implantar según la DIC planteada no reunía los requisitos mínimos para ser considerada de interés comunitario por los siguientes motivos que por su interés reproducimos:

Se plantea sin vinculación alguna con la ciudad de Villajoyosa, siendo una mera extensión de la actividad deportiva cuyas instalaciones auxiliares, servicios, e incluso instalaciones de carácter hotelero se sitúan en otro término municipal. En consecuencia, ningún beneficio se observa para el interés general de la población de Villajoyosa, más allá de la recaudación de correspondiente canon de transformación y los impuestos correspondientes a las obras a ejecutar, que en todo caso y considerando únicamente la propuesta hecha por el promotor de la actuación, no serían tampoco importes significativos. Una vez ejecutada la instalación y adecuadamente vallada, como es esperable que se proponga, no tendrá acceso rodado de la suficiente entidad desde este término municipal, ni conexión alguna a los servicios e infraestructuras

municipales. Por lo tanto, la vinculación a este municipio de la instalación proyectada es nula.

La transformación de una superficie tan elevada de suelo en estado rural y la asignación de un aprovechamiento a este suelo, aunque sea de carácter deportivo y no edificado, deben estar justificadas, a criterio de esta Corporación, en un evidente beneficio para la ciudad de Villajoyosa, lo que no se aprecia en este caso.

En consecuencia, procede hacer pronunciamiento expreso de valoración negativa de esta Corporación a la declaración de interés comunitario en los términos en que está planteada, instando a la Dirección Territorial de Alicante de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio para que proceda a su desestimación.

*No obstante, es conveniente señalar que, **en caso de que este proyecto fuese modificado incorporando elementos que vinculen de alguna forma la actividad propuesta al municipio, y que a juicio de esta Corporación sí supongan beneficios objetivos para la ciudad de Villajoyosa, sería de nuevo estudiado con la mejor voluntad, ya que cualquier posibilidad de inversión que suponga beneficios para el municipio siempre será bienvenida.***

Sexto.- Como respuesta al acuerdo municipal transcrito, el pasado día 15 de noviembre de 2017 LOS ALMENDROS DE ALICANTE S.A., con el fin de satisfacer la pretensión municipal plasmada en el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de Junio de 2017 y dotar con ello de un mayor interés social a la propuesta, ha procedido a su íntegra reformulación. Para ello incorpora como elemento fundamental y complementario al campo de golf la construcción de un hotel de cuatro estrellas, con un mínimo de 100 habitaciones, y dos campos de fútbol a fin de constituir un complejo turístico/deportivo de relevancia no solo para el municipio, sino a nivel provincial y autonómico. Ello, sin duda, será generador de un importante número de empleos y optimizador de la oferta turística de La Vila Joiosa. En dicha instancia se incluye una propuesta del canon de uso y aprovechamiento.

Séptimo.- La modificación de la actuación propuesta permitirá una mayor oferta turística (hotelera y deportiva) mediante la incorporación al ámbito de la DIC de terrenos para uso exclusivo turístico hotelero, elemento coherente con las Directrices Definitivas y Estructurales del Plan General de La Vila Joiosa, potenciando y reforzando así la vocación turística del planeamiento vigente.

Así, se establece en la normativa del P.G.O.U.:

“OBJETIVOS DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN CON LOS USOS TURÍSTICOS:

1. Favorecer la implantación de establecimientos turísticos en la cornisa marítima.
2. Recuperar el casco antiguo mediante el fomento de su utilización para usos turísticos.
3. Mejorar las conexiones viarias del litoral Sudeste con la ciudad, para la implantación de actuaciones aisladas de carácter turístico singular.
4. Incentivar los usos turísticos medio ambientalmente compatibles, como garantía de conservación de los recursos territoriales, frente a la depredación del uso residencial temporalmente discontinuo (segundas residencias).
5. Incentivar las implantaciones de establecimientos turísticos.
6. Crear suelos turísticos específicamente destinados a emplazamiento de hoteles en puntos estratégicos para incentivar una oferta de alta calidad escasamente representada en la Comarca.”

De igual forma la modificación del proyecto se incardina con el contenido del Decreto 1/2011 de 13 de enero del Consell, por el que se aprueba la Estrategia Territorial de la Comunidad Valenciana, que permitirá impulsar el modelo turístico actual, pero garantizando la presencia de un turismo de calidad con un nuevo establecimiento hotelero de cuatro estrellas, así como fomentar la práctica deportiva del golf potenciando el binomio deporte-salud.

Octavo.- Desde el punto de vista de tramitación y contenido del presente convenio será preceptivo el cumplimiento de lo establecido en el art. 173 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP) el cual establece: *“La suscripción de convenios urbanísticos está sujeta a las limitaciones de esta ley y a las que derivan de las disposiciones generales que los regulan en derecho, en particular a lo dispuesto en la legislación del Estado sobre el suelo, y a la legislación básica del régimen local.”*

También será de aplicación lo dispuesto en el artículo 70 Ter de la Ley 7/85, Reguladora de las Bases de Régimen Local, que establece:

“1. Las Administraciones públicas con competencias de ordenación territorial y urbanística deberán tener a disposición de los ciudadanos o ciudadanas que lo soliciten, copias completas de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes en su ámbito territorial, de los documentos de gestión y de los convenios urbanísticos.

2. Las Administraciones públicas con competencias en la materia, publicarán por medios telemáticos el contenido actualizado de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística en vigor, del anuncio de su sometimiento a información pública y de cualesquiera actos de tramitación que sean relevantes para su aprobación o alteración.

En los municipios menores de 5.000 habitantes, esta publicación podrá realizarse a través de los entes supramunicipales que tengan atribuida la función de asistencia y cooperación técnica con ellos, que deberán prestarles dicha cooperación.

3. Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.”

Noveno.- De acuerdo con lo anterior, y al objeto de dotar al presente expediente de la mayor transparencia administrativa, han acordado incorporar a la modificación del proyecto de DIC el presente documento de convenio urbanístico que ha sido sometido a exposición públicajunto al documento de modificación y aprobado por el Pleno de la Corporación municipalcon carácter previo a su firma por el Alcalde-Presidente. Así, acuerdan suscribir el presente convenio complementario del proyecto de declaración de interés comunitario que tiene por objeto regular los siguientes contenidos:

- Establecer aquellos elementos a incluir en el expediente DIC 15/0143 de modificación del proyecto que lo haga merecedor de su consideración de interés comunitario para el municipio de Villajoyosa.
- Fijación del canon de uso y aprovechamiento que conlleva la actuación para garantizar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas y el plazo de la misma.

- Fijación de los intereses generados por la cantidad en su día abonada por la mercantil LOS ALMENDROS DE ALICANTE S.A. al Ayuntamiento de Villajoyosa en el marco del planeamiento reclasificadorio del suelo y gestión y abono de la cantidad resultante.

Todo ello se conviene y acuerda por las partes comparecientes, de conformidad con las siguientes

ESTIPULACIONES

Primera.- Con la suscripción del presente convenio LOS ALMENDROS DE ALICANTE S.A. se obliga a presentar una modificación del Expte. DIC 15/0143 ampliando el ámbito de la actuación que posibilite la construcción de un establecimiento hotelero de 4 estrellas y un mínimo de 100 habitaciones, así como dos campos de futbol con las medidas reglamentarias adecuadas conforme a la normativa FIFA.

En este sentido se incorporan a la parcela original objeto de la DIC 38.477 m2 donde se ubicara el establecimiento hotelero y los campos de futbol. Así su ámbito quedará ampliado desde los 236.344 m2 anteriores hasta un total de 274.821 m2 disponiendo de:

- (a) Una superficie de 38.477 m2 donde se materializará la ocupación total del 1% de edificabilidad hasta un máximo de 2.748,21 m2c con dos plantas. Es decir, una edificabilidad hotelera total de 5.496,42 m2c.
- (b) Esta área será de uso exclusivo hotelero y terciario, y se localizará en terrenos con una superficie no inferior a 30.000 m2. Asimismo, en cuanto a las condiciones de uso y edificabilidad del área de uso hotelero se establecen unas condiciones específicas en cuanto a altura, retranqueos, distribución de volúmenes edificadas, instalaciones y espacios libres privados y accesos, que se incorporarán al proyecto con el fin de garantizar la adecuada integración y convivencia de usos.

Segunda.- Compromisos asumidos y obligaciones de las partes.

1º.- El Ayuntamiento de Villajoyosa, al considerar que mediante las modificaciones introducidas en la DIC se subsanan las carencias puestas de manifiesto mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 28 de Junio de 2017, desde el punto de vista del interés público, y resultando la actuación propuesta de interés social se compromete a realizar, conforme a la normativa en vigor, todos aquellos pronunciamientos favorables que sobre este aspecto requiera la tramitación de la DIC ante la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, realizando

todos aquellos tramites que resulten necesarios para la efectiva puesta en funcionamiento de las instalaciones, usos y actividades contempladas en la citada DIC.

En este sentido, por las especiales características y dimensiones del complejo turístico/deportivo, el Ayuntamiento de Villajoyosa valora positivamente la actividad solicitada con necesario emplazamiento en el medio rural. Especialmente resulta conveniente la localización propuesta frente a otras zonas del municipio al ser colindante con otro campo de golf de nueve hoyos existente en el término de Finestrat de titularidad de la mercantil LOS ALMENDROS DE ALICANTE S.A.

Igualmente, el Ayuntamiento considera que la actuación supone una utilización racional del territorio ajustada y compatible con el planeamiento vigente, estimando conforme un plazo de vigencia de treinta años para dicha actuación.

2º.- De conformidad con las conclusiones que se alcanzan en el Informe Técnico-Económico que acompaña al presente Convenio como ANEXO I, y conforme establece el artículo 204 de la LOTUP, se considera para la presente actuación un canon de 275.968,07 € respecto al campo de golf y de 325.282,29 € relativo a la construcción del establecimiento hotelero y campos de futbol. La suma total, por tanto, será de 601.250,36 € de canon de uso y aprovechamiento.

El Ayuntamiento de Villajoyosa, en atención a lo dispuesto en el art. 204.3 considera aplicable al presente supuesto la reducción del indicado canon en un 50% dado el carácter de actividad industrial, productiva y terciaria susceptible de crear empleo en el ámbito local. De esta forma se fija el canon en la cantidad de 300.625,18 €.

Igualmente, de conformidad con lo dispuesto en el art. 205 del citado texto legal, propone, y así lo hará constar en cada uno de sus informes o actos administrativos en el seno del procedimiento de tramitación de la DIC, un plazo de vigencia del uso y el aprovechamiento de 30 años.

3º.- La mercantil LOS ALMENDROS DE ALICANTE S.A. en el marco de la suscripción del presente convenio y para posibilitar la aprobación de la DIC y actuaciones previstas en el mismo, renuncia expresamente a exigir ningún tipo de responsabilidad al Ayuntamiento de Villajoyosa derivada de la no aprobación definitiva del expediente de modificación puntual del P.G.O.U. del Plan Parcial *Almiserá* conforme al acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 15 de septiembre de 2005 y Convenio suscrito en fecha 2 de febrero de 2006 que dio lugar al abono al Ayuntamiento de Villajoyosa de 1.200.000 € como pago parcial e inicial de la participación pública de las plusvalías.

En concreto desisten del escrito presentado con fecha 19 de mayo de 2017, registro municipal de entrada 9.688, sobre reclamación de gastos e intereses derivados de aquella actuación. La renuncia y el desistimiento señalados quedan condicionados a la aprobación de la DIC así como a la obtención de las pertinentes licencias para el desarrollo de la actuación.

4º.- La mercantil LOS ALMENDROS DE ALICANTE S.A. asume la obligación expresa de presentar la documentación relativa a la modificación de la DIC en el plazo máximo de un mes desde la suscripción del presente convenio ante la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio.

5º.- La mercantil LOS ALMENDROS DE ALICANTE S.A. asume la obligación expresa de solicitar licencia para ejecutar las construcciones derivadas de la DIC en el plazo máximo de seis meses desde la concesión de la misma, conforme al art. 206.8 de la LOTUP, así como de finalizar la construcción de los elementos incluidos de la modificación de la DIC en el plazo de treinta y seis meses desde la concesión de la licencia de obras.

Tercera.- Gestión de la cantidad ingresada, canon y liquidación de intereses.

1º.- Tal y como se ha señalado, con ocasión de la suscripción del Convenio de fecha 2 de Febrero de 2006 fue abonado por la mercantil LOS ALMENDROS DE ALICANTE, S.A. 1.200.000 € al Ayuntamiento de Villajoyosa. Ambas partes, en el marco de la suscripción del presente convenio y para posibilitar la aprobación de la DIC y actuaciones previstas en el mismo, acuerdan expresamente que a dicha cantidad se deben sumar los intereses generados desde la notificación de la resolución de la Comisión Territorial de Urbanismo denegando la aprobación definitiva de la Homologación y Plan Parcial en los términos urbanísticos propuestos por la mercantil, esto es, 100.060,28 €.

En total la cantidad adeudada por el Ayuntamiento de Villajoyosa, intereses incluidos, a LOS ALMENDROS DE ALICANTE, S.A. asciende a 1.300.060,28 €, acordando ambas partes que el computo de intereses fijado en el presente convenio queda condicionado a la aprobación de la DIC y a la obtención de las licencias correspondientes.

2º.- La cantidad aquí acordada respecto al canon por uso y aprovechamiento fijado en el presente Convenio (300.625,18 €) se satisfará mediante la compensación de las cantidades actualmente adeudadas por el Ayuntamiento de Villajoyosa a la mercantil LOS ALMENDROS DE ALICANTE, S.A. Así, ambas partes convienen que la cantidad final cuyo reintegro procede a la citada mercantil asciende a **999.435,10 €**.

3º.- Ambas partes, respecto a dicha cantidad, acuerdan:

- Que conforme a la normativa aplicable las cantidades pendientes podrán ser compensadas con deudas vencidas y liquidas que la mercantil LOS ALMENDROS DE ALICANTE, S.A. pueda mantener con el Ayuntamiento de Villajoyosa con ocasión de las construcciones derivadas de la DIC tales como tasas, ICIO, etc.
- Que el saldo resultante favorable a la mercantil permanecerá depositado en el Ayuntamiento de Villajoyosa como garantía total y absoluta del cumplimiento por parte de LOS ALMENDROS DE ALICANTE, S.A. de todas y cada una de sus obligaciones derivadas de la modificación de la DIC objeto de este Convenio, y descritas en la estipulación primera, hasta la efectiva puesta en funcionamiento, una vez otorgadas las oportunas licencias y autorizaciones administrativas, de los usos y actividades contempladas en la citada DIC.
- Una vez cumplidas las obligaciones descritas, la devolución del importe resultante, tras las compensaciones que procedan, se realizara a fecha de la puesta en funcionamiento de las construcciones incluidas en la modificación de la DIC objeto de este Convenio. No obstante, la cantidad resultante, una vez realizadas de forma íntegra las construcciones derivadas de la DIC (golf, hotel y campos de futbol) y concedidas las correspondientes licencias para su ocupación y actividad, generara, desde la firma del presente convenio hasta su completo reintegro, un interés del 2% anual en favor de la mercantil acreedora.
- El importe resultante quedará, en todo caso, a favor del Ayuntamiento de Villajoyosa, sin devolución a la mercantil y en concepto de penalización, en el supuesto de que, una vez autorizada la DIC por los organismos competentes, no se presentara por parte de la promotora el proyecto de construcción para la obtención de licencia de obra y/o licencia ambiental, o no comenzara la ejecución de las construcciones incluidas en la modificación de la DIC objeto de este Convenio en el plazo fijado en el art. 206.8 de la LOTUP una vez concedida la licencia de obras por parte del Ayuntamiento.
- En el proyecto de obra del hotel se hará constar que los servicios urbanísticos necesarios (energía eléctrica, telecomunicaciones, agua y saneamiento) se conectarán desde el sector Alfarella de Finestrat. Asimismo, se deberán utilizar las infraestructuras urbanas que existen colindantes con la finca en término de Finestrat, ya que en dicho sector Alfarella se cuenta con un acceso a través de rotonda en la carretera CV-759 a Villajoyosa y otra rotonda desde la CV-767 a Benidorm, accediendo además al hotel desde el viario de dicho sector. La presente determinación constituye condición esencial para la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación proyectada.

Cuarta.- Plazo de vigencia del presente convenio.

El presente convenio entrará en vigor a fecha de su suscripción entre las partes estableciendo un plazo máximo de vigencia de treinta y seis meses para la aprobación de la DIC y concesión de las oportunas licencias. Trascurrido el mismo sin aprobación y/o concesión quedará sin eficacia ni validez alguna.

La falta de aprobación o denegación de la DIC por la Administración autonómica así como la falta de concesión de las correspondientes licencias municipales en el plazo previsto de treinta y seis meses implicara la pérdida de eficacia y validez del presente convenio. En este sentido cada una de las partes conservará los derechos que pudiera ostentar de forma previa a su suscripción.

No obstante, respecto a los intereses que se devenguen por el transcurso del tiempo, ambas partes acuerdan fijar los mismos en un 2% anual, desde la fecha de firma del presente convenio y hasta el total reintegro de las cantidades debidas, frente a cualquier otro tipo que pudiera resultar aplicable.

Y en prueba de su entera conformidad con las anteriores estipulaciones ambos comparecientes en la representación que ostenta suscriben este documento en la fecha y lugar al principio indicados.