



EXCMO. AYUNTAMIENTO  
CASTELLAR DE LA FRONTERA  
(Cádiz)

**PROPUESTA DE CONVENIO URBANÍSTICO DE PLANEAMIENTO A SUSCRIBIR  
ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE CASTELLAR DE LA FRONTERA Y LOS  
PROPIETARIOS MÁS ABAJO RELACIONADOS.**

En Castellar de la Frontera a 5 de septiembre de 2014

**REUNIDOS**

De una parte, **D. JUAN CASANOVA CORREA**, Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

De otra parte, **D. RICHARD ANTHONY MOXON**, mayor de edad, casado, empresario, con domicilio a estos efectos en 100 New Bond Street, Mayfair, W1S 1SP, Londres, Reino Unido, con pasaporte de su nacionalidad número 106490792 vigente hasta el día 18 de febrero de 2016 y NIE Y2819618Q.

**INTERVIENEN**

D. Juan Casanova Correa en su condición de Alcalde-Presidente del **EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CASTELLAR DE LA FRONTERA (CÁDIZ)**, en adelante, el Ayuntamiento, cuya representación ostenta para suscribir este documento en su nombre en virtud de lo dispuesto en el art. 21.1, apartado b) y j) de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y demás normas concordantes.

D. Richard Anthony Moxon, en nombre y representación de **VALDERRAMA 07, S.L.U.**, con CIF N° B-72088933 y domicilio fiscal en C/ Serrano N° 92, 1° derecha, 28006, Madrid, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid D. Luis Enrique García Labajo el día 10 de diciembre de 2013, sociedad constituida por tiempo indefinido e inscrita en el Registro Mercantil de Cádiz al Tomo 1.874, folio 37, hoja n° CA-36.054, inscripción 1ª. Sus facultades para firmar el presente Convenio resultan del acuerdo social adoptado por el socio único en fecha 7 de julio de 2014 al amparo de lo establecido en el artículo 15 del Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, según resulta de elevación a público de acuerdos sociales de la compañía mercantil otorgada el 10 de julio de 2014 ante el Notario de San Roque (Cádiz) D. Zoilo Ibañez de Aldecoa Silvela, Notario del Ilustre Colegio de Andalucía.

D. Richard Anthony Moxon, actúa asistido por su letrado D. Enrique Martínez del Hoyo Martín en calidad de abogado y traductor.

Todas las partes tienen y se reconocen, con la personalidad en que respectivamente intervienen, capacidad legal suficiente para suscribir el presente Convenio y a tal efecto,

**EXPONEN**

I.- Que la mercantil **VALDERRAMA 0,7 S.L.U.** es propietaria en pleno dominio de la finca registral n° 680 inscrita en Registro de la Propiedad de San Roque, al Tomo 709 Libro 11 Folio 144 de los de Castellar, con una extensión superficial de 219,67 hectáreas, según consta en nota simple adjunta.

II.- Que en cumplimiento del convenio de planeamiento suscrito entre el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera y la mercantil VALDERRAMA ESTATES S.A en el año 1999, el planeamiento urbanístico clasificó 12 hectáreas de la finca descrita anteriormente, como suelo urbanizable sectorizado y el resto como suelo no urbanizable permitiendo la implantación de un campo de golf en la zona no urbanizable, quedando el suelo urbanizable descrito en la ficha de planeamiento en el artículo 6.3.5 de la siguiente forma:

**Art. 6.3.5: SECTOR SUS-TH**

**1. DATOS GENERALES**

Superficie: 120.000 M2  
Uso Característico: Terciario Hotelero  
Iniciativa de Planeamiento: Privada  
Programación: Primer Cuatrienio. Terminación del Campo de Golf en 30 Meses desde el otorgamiento de Licencia.

**2. USOS E INTENSIDADES**

Terciario Hotelero min. 20.000 M2T máx. 36.000 M2.T.  
Apartotel max. 16.000 M2T.  
Edificabilidad Total Máxima 36.000 M2.T.

**3. CESIONES:**

Total Cesiones 30.000 M2.  
Min. Parques y Jardines 24.000 M2.

**4. OBJETIVOS:**

Implantación de una infraestructura turístico-deportiva.

**5. DETERMINACIONES VINCULANTES DE ORDENACIÓN:**

Impuestas por convenio urbanístico de 13 de Enero de 1.999.

Un complejo turístico de 4 ó 5 estrellas y posibilidad de Aparta-hotel de 200 Udes.

Construcción en el S.N.U. contiguo de un Campo de Golf de 18 hoyos de primer nivel internacional.

El Planeamiento parcial establecerá las condiciones para que la infraestructura de depuración de aguas resuelva la incorporación a red de agua para riego.

El Plan Parcial contendrá en documento adjunto la solución que enlace las redes de infraestructuras y servicios, recomendándose para ello como punto de enlace la rotonda de acceso a Almenara en la Carretera de Arenillas, e incorporando al mismo la aceptación de las administraciones competentes, Consejería de Obras Públicas-Carreteras, Ayuntamiento de San Roque y de las compañías suministradoras.

1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

**6. OBSERVACIONES:**

Las cesiones al dominio público en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/2002, se ubicarán en lo posible agrupadas con frente a la carretera de Arenillas ocupando el testero norte del ámbito de planeamiento. Con la intención de proteger la imagen desde esa vía y contribuir a la disminución del impacto paisajístico desde la cuenca del Hozgarganta y desde el Castillo se prohíbe la construcción en las cotas más altas.

**7. RECOMENDACIONES DE ORDENACIÓN:**

En aras de conseguir el equilibrio entre el menor impacto visual y la mayor operatividad se recomienda fijar la altura máxima en B+II para la edificación hotelera, con ello se disminuirá la ocupación y se racionalizará la tipología edificatoria en razón a su uso.

*Se tomarán medidas para arbolar al máximo las zonas no ocupadas.*

III.- Que una vez obtenida la aprobación definitiva del planeamiento, ambas partes firmaron nuevo convenio el 25 de agosto de 2003, siendo ratificado por el Pleno el 10 de octubre, publicando su aprobación definitiva el 4 de diciembre del mismo año en el BOP de Cádiz nº 281, declarando cumplido el convenio anterior en cuanto a las obligaciones que en el mismo asumieron cada una de ellas (Antecedente TERCERO).

IV.- Que el convenio de 2003 tenía por objeto regular las relaciones de carácter económico entre las partes y facilitar la tramitación urbanística para llevar a cabo dicho desarrollo; precisar y transmitir los derechos de aprovechamiento que corresponden al Ayuntamiento en el sector y establecer el sistema de actuación por compensación conforme a lo previsto en el artículo 138 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

V.- Que el citado convenio tenía una vigencia de 5 años desde la aprobación definitiva, por lo que el mismo quedó sin efecto a partir del 4 de diciembre de 2008.

VI.- Que actualmente se encuentra en tramitación el Plan Parcial del SUS-TH y un Proyecto de Actuación para la implantación en suelo no urbanizable de una balsa de regulación para riego del campo de golf cuyo Plan Especial fue aprobado por resolución de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de fecha 10 de julio de 2009, publicado en el BOJA nº 160 de 18 de agosto del mismo año.

VII.- Que paralelamente se ha tramitado y declarado de "Interés Turístico" el Campo de Golf denominado en su tramitación como "Castellar Golf", por Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Consejería de Turismo y Comercio adoptado el 19 de junio de 2012, condicionado la eficacia de dicho acuerdo a la modificación de planeamiento urbanístico en el plazo de 2 años (prorrogables a solicitud de los promotores o del Ayuntamiento) y la ejecución e implantación efectiva del campo de golf en el plazo máximo de 4 años desde la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento urbanísticos y necesarios.

VIII.- Que es interés de la mercantil, mantener la declaración de "Interés Turístico" del proyecto de campo de golf "CASTELLAR GOLF", a cuyos efectos se ha solicitado por Alcaldía prórroga de la misma, resultando obtenida por plazo de un año condicionada al cumplimiento por VALDERRAMA 0,7 S.L.U de las obligaciones pendientes.

IX.- Que es interés del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera agilizar los trámites administrativos de su competencia para facilitar la implantación de un campo de golf de Interés Turístico en el término municipal de Castellar de la Frontera, así como asegurar los compromisos adquiridos por la mercantil y el cumplimiento de las obligaciones pendientes.

En consecuencia, de conformidad con lo expuesto y con el fin de alcanzar objetivos públicos y privados propuestos, ambas partes acuerdan la formalización del presente Convenio urbanístico de planeamiento, con sujeción a las siguientes,

#### ESTIPULACIONES

PRIMERA.- Objeto del presente Convenio.

1º.-Es objeto del presente Convenio Urbanístico:

a) Servir de instrumento para la consecución de los objetivos de interés público enunciados en los expositivos que anteceden, concertando el apoyo del Ayuntamiento de Castellar de la Frontera al campo de golf de Interés Turístico "Castellar golf".

b) La modificación puntual del planeamiento para clasificar el SUS-TH como suelo urbanizable ordenado, ajustando la ordenación general y detallada a la prevista en la Declaración de Interés Turístico del campo de golf "Castellar Golf".

c) Incluir en la modificación de planeamiento la posibilidad de eximir al SUS-TH de las viviendas de protección oficial que le corresponden, teniendo en cuenta, que el artículo 10.1 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre permite eximir de la obligación de reserva del 30% de edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección a un Sector cuando la densidad del mismo sea inferior a 15 viviendas por hectárea y que además, por su tipología, no se consideren aptas para la construcción de este tipo de viviendas, previendo su compensación mediante la integración de la reserva que corresponda en el resto del municipio, o en su caso, un incremento en la cesión de terrenos, que será en el porcentaje que se acuerde con el Ayuntamiento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1 C) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. Esta excepción y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo pendiente de redacción.

Todo lo anterior, se entiende sin perjuicio del estricto cumplimiento de las normas sobre procedimientos, potestades y competencias propias que incumben a las Administraciones públicas que resulten competentes.

SEGUNDA.- Compromisos que asume el Ayuntamiento de Castellar de la Frontera.

En coherencia con el objeto del presente Convenio, el Ayuntamiento se compromete:

1º.- A tramitar e impulsar todos los planes, proyectos y demás instrumentos técnicos y jurídico-administrativos que sean precisos con objeto de incluir en el PGOU de Castellar de la Frontera las condiciones urbanísticas y territoriales exigidas en la declaración de Interés Turístico del Campo de golf "Castellar Golf".

2º.- A tramitar e impulsar todos los planes, proyectos y demás instrumentos técnicos y jurídico-administrativos necesario para que el SUS-TH adquiera la condición de suelo urbano.

3º.- A tramitar e impulsar todos los planes, proyecto y demás instrumentos técnicos y jurídico-administrativos necesarios para eximir de la obligación de reserva del 30% de edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección exigidas en la declaración de Interés Turístico del Campo de golf "Castellar Golf".

4º.- A solicitar cuantas prórrogas sean necesarias para mantener la declaración de Interés Turístico de campo de golf "Castellar Golf".

TERCERA.- Compromiso de los promotores.

La mercantil VALDERRAMA 0,7 S.L.U asume los siguientes compromisos:

1º.- Redactar y presentar para su tramitación, en el plazo máximo de **DOS MESES** a contar desde la firma del presente Convenio, el documento de Innovación del planeamiento urbanístico de Castellar de la Frontera exigida en la declaración de campo de golf de Interés Turístico para el cumplimiento de los condicionantes impuestos en la misma, incluida la Evaluación Ambiental.

Los condicionantes de la Declaración resultan ser los siguientes:

*“Declarar de Interés Turístico el proyecto de campo de golf «Castellar Golf», ubicado en el término municipal de Castellar de la Frontera (Cádiz), a favor de la entidad promotora Valderrama 07, S.L., que abarca una superficie de 128,04 ha, con los parámetros y condiciones que se establecen a continuación:*

*A) Parámetros urbanísticos:*

- 1. Se considerarán usos complementarios del campo de golf, otras instalaciones deportivas, los establecimientos hoteleros con una categoría mínima de cuatro estrellas y las instalaciones de ocio, esparcimiento y restauración.*
- 2. Se considerarán usos compatibles del campo de golf, el residencial, los apartamentos turísticos y los usos destinados a dotaciones y equipamientos privados, previstos en el proyecto.*
- 3. El sector urbanizable se ajustará a la delimitación del sector ya clasificado en el ámbito de la actuación por el planeamiento vigente.*
- 4. La edificabilidad máxima del sector urbanizable será de 0,3 m<sup>2</sup>/t/ms conforme a lo establecido por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para los sectores de uso turístico.*
- 5. Al menos el 50% de la edificabilidad total del ámbito se destinará a la implantación de establecimientos de alojamiento turístico que cumplan los requisitos de uso exclusivo y de unidad de explotación, en los términos establecidos por la disposición adicional novena de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*
- 6. La edificabilidad residencial máxima del sector urbanizable será la equivalente al 35% de la edificabilidad lucrativa total del mismo.*
- 7. Deberán quedar garantizadas, en todo caso, las condiciones de seguridad en cuanto a la distancia mínima desde el eje de cada calle y todas las partes de cada green a cualquier punto exterior vulnerable mediante las distancias mínimas de 90 metros.*
- 8. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en el proyecto no computarán a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidos en la norma 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.*
- 9. La ordenación de detalle del proyecto será la que se establezca en los instrumentos urbanísticos necesarios para su desarrollo.*

*B) Condiciones urbanísticas y territoriales:*

*La innovación del planeamiento urbanístico general garantizará el cumplimiento de los siguientes condicionantes urbanísticos y territoriales:*

- 1. La edificabilidad turística deberá ejecutarse previa o simultáneamente a la edificabilidad residencial.*
- 2. La ejecución de los equipamientos privados deberá ser previa o simultánea a la construcción de los usos residenciales.*
- 3. Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 10.1.A.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en relación con las viviendas protegidas.*
- 4. Deberá prever los niveles más altos de dotaciones locales de los previstos en el artículo 17.1.2.ª*

de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como la implementación de los sistemas generales en la proporción que suponga el incremento de población previsto por el proyecto.

5. La construcción y gestión de las dotaciones y equipamientos, tanto de carácter público como privado, así como de los sistemas generales y del transporte público respecto al núcleo principal, deberán garantizarse por parte del promotor como requisito para constituir un núcleo independiente, autónomo, ordenado y completo, en los términos establecidos en el artículo 23.3 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero, regulador de las condiciones de implantación y funcionamiento de campos de golf en Andalucía.

C) Condiciones turísticas:

1. El campo de golf deberá mantener los requisitos y condiciones que han motivado la presente declaración de interés turístico.

2. No se podrán poner en funcionamiento operativo ni aprobarse licencias de primera actividad u ocupación para los usos complementarios y compatibles con anterioridad a que lo sea el propio campo de golf, de conformidad con el artículo 27.5 del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

3. Todo producto o servicio turístico previsto dentro del proyecto tendrá que contemplar la normativa turística que lo regula, con especial atención a la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía, el Decreto 47/2004, de 10 de febrero, de Establecimientos Hoteleros, y el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

4. El proyecto deberá obtener, dentro de los tres primeros años desde la apertura del campo, la certificación de calidad ISO 9000 o la que la sustituya o se establezca de forma específica para los campos de golf, conforme al artículo 24.2.a) del Decreto 43/2008, de 12 de febrero.

D) Condiciones medioambientales y de patrimonio histórico:

La construcción, el desarrollo y la puesta en funcionamiento de los usos y actividades previstos en el proyecto quedarán supeditados a las condiciones estipuladas en los informes medioambientales elaborados durante el procedimiento para la Declaración de Interés Turístico de Campos de Golf, establecido en el Decreto 43/2008, de 12 de febrero, así como a las condiciones que se estipulen en el correspondiente mecanismo de prevención ambiental, que se establezca conforme a la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En todo caso, deberán respetarse las condiciones específicas, establecidas en la resolución de concesión de aguas públicas superficiales de fecha 12 de diciembre de 2008 y número de referencia CA-46281, debiendo el titular adaptarse a lo especificado en las mismas, así como a lo establecido en el informe de la Gerencia de Agua de la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Medio Ambiente de fecha 12 de marzo de 2012, de viabilidad en materia de aguas de la declaración del campo de golf «Castellar Golf», en cuanto a solicitar concesión de aguas reutilizadas procedentes de la depuradora de Castellar de la Frontera en el plazo correspondiente.

La citada concesión supondrá la modificación de la vigente de aguas procedentes del río Guadiaro, reduciendo su dotación en, al menos, la misma cuantía que el volumen anual de aguas reutilizadas concedidas.

Asimismo, con carácter previo a la innovación del planeamiento requerido y a la autorización ambiental unificada, el campo de golf, así como sus usos complementarios, necesitarán del informe de la Consejería competente en la materia previsto en los artículos 29 y 32 de la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

2º.- Asumir la ejecución de la unidad de ejecución como propietario único, mediante el sistema de compensación, siendo por cuenta de los propietarios de los terrenos comprendidos en la misma la conservación de las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos, una vez recepcionadas aquellas por el municipio, a cuyos efectos se obligan a integrarse en una Entidad Urbanística de Conservación conforme a lo establecido en el artículo 153.3 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3º La ejecución e implantación efectiva del campo de golf de interés turístico podrá ser objeto de un convenio urbanístico de gestión.

CUARTA.- Subrogación en los derechos y obligaciones del presente Convenio.

Los derechos y obligaciones del presente convenio se harán constar en el Registro de la Propiedad. Para el supuesto de que por parte de los propietarios se procediese a la enajenación de las parcelas de referencia, la parte adquirente se subrogará en todos los derechos y obligaciones de las mismas, debiendo constar explícitamente esta circunstancia en el contrato de transmisión mencionado. Su no inclusión, capacita al Ayuntamiento de Castellar de la Frontera a ser compensado de los daños y perjuicios causados que las partes establecen en el 5% del valor de los terrenos del suelo urbanizable.

QUINTA.- Incumplimiento del Convenio.

El incumplimiento de los compromisos adquiridos, cuando sean por circunstancias sobrevenidas debidamente acreditadas, faculta a la parte cumplidora a instar la resolución del Convenio y no dará derecho a indemnización alguna.

El incumplimiento por los promotores de los compromisos adquiridos, faculta a la Administración para hacer uso de sus poderes de decisión unilateral y ejecutoria para lograr su cumplimiento, recayendo sobre los propietarios de la finca la obligación de impugnar estos, si no están de acuerdo con los mismos.

SEXTA.- Cláusula penal.

Siendo que el contenido del convenio no otorga a la Administración compensaciones que puedan suponer enriquecimiento injusto, ni supone renuncia a derechos reconocidos a las partes por la legislación urbanística, el incumplimiento del Convenio llevará aparejadas las siguientes penalidades:

1.- Para el caso de que sea imputable a la Administración firmante del Convenio el incumplimiento por plazos, sólo si la otra parte ha aportado la documentación completa en tiempo y forma, la mercantil podrá exigir previa justificación, única y exclusivamente, los gastos ocasionados por la tramitación de la modificación de planeamiento. Esta penalización podrá ser reclamada por la mercantil en el plazo máximo de un año a contar desde la fecha en que se declare formalmente el incumplimiento y la Administración queda obligada a incluir las cantidades adeudadas dentro del primer presupuesto que se apruebe.

Los compromisos adquiridos no incluyen la obligación de presentar recursos a las decisiones contrarias a los intereses de la mercantil, adoptadas por órganos de otra administración.

2.- Para el caso de que el incumplimiento sea imputable a los promotores, conllevará la pérdida de las cantidades a cuenta que hubiera realizado y como mínimo, las partes establecen una indemnización por daños y perjuicios del 5% del valor de los terrenos incluidos en el actual SUSTH, calculando su valor al momento de la declaración de incumplimiento.

SÉPTIMA.- Validez, eficacia y vigencia del Convenio.

En cumplimiento de lo estipulado en la regla 2ª del artículo 95.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, al contener el presente convenio entre sus finalidades la elección del sistema de ejecución, su contenido queda supeditado al resultado de la información pública por plazo de 20 días en el Boletín Oficial de la Provincia y su validez y eficacia posterior a la aprobación del mismo por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento. El acuerdo de aprobación del convenio se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia con expresión, al menos, de haberse procedido a su depósito en el registro correspondiente, e identificación de sus otorgantes, objeto, situación y emplazamiento de los terrenos afectados.

El presente Convenio tiene una vigencia de **SEIS AÑOS prorrogables por acuerdo entre las partes**, o en su caso, hasta su total cumplimiento si fuera anterior.

OCTAVA.- Naturaleza Jurídica y Jurisdicción competente.

A los Convenio urbanísticos les resulta de aplicación el artículo 25 de la Ley 30/2007 de 30 de octubre de Contratos del Sector Público y artículo 88 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre que establecen la libertad de pactos de la Administración, por tanto, este Convenio tiene, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo. Este carácter o efecto jurídico-administrativo obliga a que las cuestiones o impugnaciones que se susciten en relación a la celebración, cumplimiento, interpretación, efectos o extinción del mismo, debe residenciarse en la jurisdicción contencioso-administrativa, una vez se haya agotado la vía administrativa.

NOVENA.- Otros compromisos

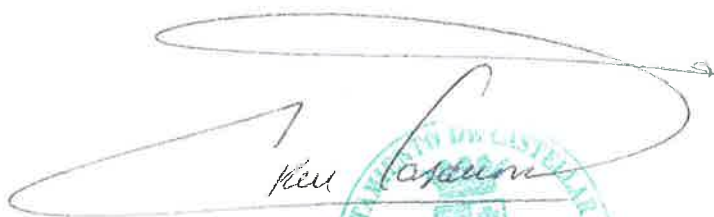
Ambas partes asumen el compromiso mutuo de actuar de buena fe y con la debida diligencia, colaborando entre sí en todo cuanto sea necesario, manteniéndose recíprocamente informados de todo cuanto esté relacionado con la ejecución y desarrollo del presente Convenio, y adoptando todas las medidas que estén a su alcance para el más pronto cumplimiento del mismo, debiendo evitar todo aquello que pudiera entorpecer su viabilidad.

Todos los gastos necesarios para el efectivo cumplimiento del presente convenio son asumidos íntegramente por la mercantil VALDERRAMA 0,7 S.L.U,

DÉCIMA.- Ratificación del convenio

Con motivo de evitar posibles desplazamientos posteriores de los promotores el presente acuerdo se estima ratificado por ambas partes para el caso de que no se introduzcan modificaciones en el mismo.

Y para que conste firman las partes por duplicado este ejemplar y a un solo efecto, en el lugar y fecha al principio indicados.

  
El Alcalde



VALDERRAMA 0,7 S.L.U