



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

**CONVENIO  
URBANÍSTICO  
ENTRE EL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO  
DE CIUDAD REAL  
Y  
“PARTICIPACIONES  
COMERCIALES  
Y DEPORTIVAS,  
S.L”**



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

En Ciudad Real, a 20 de enero de 2003, reunidos, de una parte **D. Francisco Gil-Ortega Rincón**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad, y de otra **D. Juan Manuel Trujillo del Valle**, provisto con D.N.I. núm. 129424-A, con domicilio a los efectos del presente convenio, en Madrid, Plaza del Marqués de Salamanca, núm. 10, planta 4ª, de lo que yo, **D. Miguel Ángel Gimeno Almenar**, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, certifico.

### INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del **Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real**.

El segundo en nombre y representación de la entidad mercantil de responsabilidad limitada **“PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L”**, con C.I.F.: B-832117059; constituida el día 30 de enero de 2002, ante el Notario de Madrid D. Felipe Jesús Carrión Herrero, con el número 101 de su Protocolo, e inscrita en el registro mercantil de Madrid, al Tomo 17.284, Folio 118, Hoja M-296297, en su calidad de administrador solidario con poder suficiente, según acredita en el expediente, para otorgar este convenio urbanístico.

Ambas partes se reconocen capacidad legal suficiente para el otorgamiento del presente CONVENIO URBANÍSTICO, a cuyos efectos

### EXPONEN

**PRIMERO.-** Que para la mejora de las dotaciones del municipio puede desarrollarse un proyecto emblemático, a través de un programa de actuación urbanizadora, comprometiéndose la mencionada Sociedad a elaborar los documentos necesarios que recojan las determinaciones urbanísticas necesarias para el nuevo diseño que comprenda áreas lúdicas, deportivas, de ocio, residenciales, comerciales, centro de empresas y docentes de manera integrada, sí como su viabilidad económica, social y urbanística.

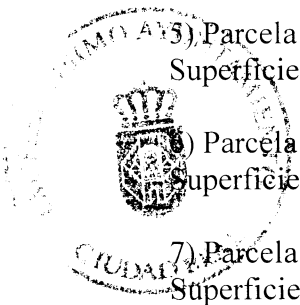
**SEGUNDO.-** Que **“PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L”**, dispone del suelo necesario para la ejecución del PROYECTO, por sí o por medio de por medio de cualquiera de las sociedades pertenecientes al Grupo y, que se concreta en las siguientes fincas:



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

- 1) Parcela 4 del Polígono 24.  
Superficie: 19.871,36 metros cuadrados.
- 2) Parcela 2,3 y 107 del Polígono 24  
Superficie: 22.230,16 metros cuadrados.
- 3) Parcela 8 del Polígono 113.  
Superficie: 39.555 metros cuadrados.
- 4) Parcela 6 del Polígono 24  
Superficie: 23.468,67 metros cuadrados.
- 5) Parcela 18 del Polígono 24.  
Superficie: 8.295,45 metros cuadrados.
- 6) Parcela 19 del Polígono 24.  
Superficie: 16.639,62 metros cuadrados.
- 7) Parcela 114 del polígono 24.  
Superficie: 10.711,01 metros cuadrados.
- 8) Parcela 115 del polígono 24.  
Superficie: 7.992,71 metros cuadrados.
- 9) Parcela 16 del Polígono 24.  
Superficie: 2.929,87 metros cuadrados.
- 10) Parcela 5 del Polígono 24.  
Superficie: 17.013,15 metros cuadrados.
- 11) Parcela 9 del Polígono 113.  
Superficie: 29.319 metros cuadrados.
- 12) Parcela 10 del Polígono 113.  
Superficie: 32.811 metros cuadrados.
- 13) Parcela 20 del Polígono 24.  
Superficie: 17.758 metros cuadrados.





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

14) Parcela 7 del Polígono 24.  
Superficie: 13.509 metros cuadrados.

15) Parcela 15 del Polígono 24.  
Superficie: 14.505 metros cuadrados.

16) Parcela 11 del Polígono 113.  
Superficie: 19.989 metros cuadrados.

17) Parcela 8 del Polígono 24.  
Superficie: 5.608 metros cuadrados.

18) Parcela 113 del Polígono 24.  
Superficie: 2.872,10 metros cuadrados.

Las fincas descritas suman una superficie de 305.078 m<sup>2</sup>.

Se adjunta plano de ubicación de las fincas mencionadas en este término municipal.

**TERCERO.-** El Plan General de Ordenación Urbana de Ciudad Real, clasifica los terrenos de referencia como suelo no urbanizable común, es decir, sin protección o no preservados de desarrollo urbanístico.

Esta clasificación coincide con el denominado suelo rústico de reserva en la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (en lo sucesivo *LOTAU*) y **suelo urbanizable** en el art.10 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, (precepto con carácter de legislación básica), en adelante *Ley RSV*

El art. 15 de la mencionada *Ley RSV*, asimismo, con carácter de legislación básica, establece el derecho de los propietarios del suelo clasificado como urbanizable (no urbanizable común en el PGOU y rústico de reserva en la *LOTAU*) de promover su transformación urbanística, y la potestad de las Administraciones Públicas de aprobar el correspondiente planeamiento de desarrollo.

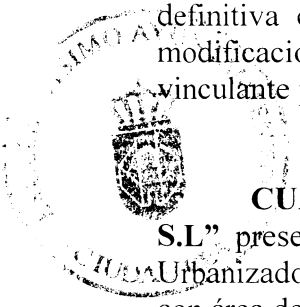


AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

El Art. 38.1.a) de la LOTAU permite a los particulares promover Planes Parciales y especiales en desarrollo de un Programa de Actuación Urbanizadora del que sean adjudicatarios o compitiendo para su adjudicación, para desarrollar, al menos, una de las unidades de actuación del plan que promuevan.

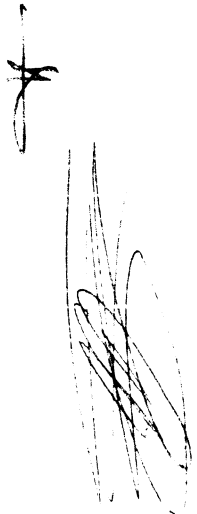
Asimismo, el art. 38.7.b) de la LOTAU, párrafo segundo, preceptúa que son modificables mediante Plan Parcial las determinaciones de la ordenación estructural contemplada en el número 1 del artículo 24 (a los efectos que nos ocupan, la clasificación del suelo urbano, urbanizable y rústico y delimitaciones de sectores de planeamiento parcial), en la forma establecida en el número 2 de este artículo 38 (si bien la aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento Pleno, cuando los planes parciales comporten modificación de la ordenación estructural, será preceptiva la emisión de informe previo y vinculante por la Consejería competente en materia de ordenación territorial y urbanística).



**CUARTO.-** Que “**PARTICIPACIONES COMERCIALES DEPORTIVAS, S.L**” presentará en el Ayuntamiento la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora junto con los instrumentos y proyectos necesarios para delimitar un sector, con área de reparto única, en los terrenos mencionados, compitiendo en su gestión indirecta para que se le designe agente urbanizador, que permita una vez aprobados los instrumentos urbanísticos preceptivos la ejecución de la actuación pretendida, concretándose en un importante aporte dotaciones de uso deportivo que junto con el necesario complemento de dotación comercial, de ocio-recreo y residencial, garantizarán la viabilidad económico financiera del mismo, y resultará de importancia metropolitana, con importante significación estratégica, y de impacto social y económico notablemente positivo en el ámbito municipal y regional.

**QUINTO.-** Que, sin perjuicio del cumplimiento de los estándares urbanísticos exigidos por la normativa urbanística, la actuación urbanizadora contemplará en el Plan Parcial integrante del Programa de Actuación Urbanizadora los siguientes usos:

**1.- DEPORTIVO,** que contemplará los siguientes usos e instalaciones:

- Piscinas para adultos y niños.
  - Pista polideportiva al aire libre.
  - Pistas de padel y tenis.
- 



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

2.- **COMERCIAL Y DE OCIO**, que se caracteriza como elemento complementario básico capaz de generar flujos estables a la actuación propuesta, así como capa de dotar de un equipamiento comercial y de ocio de vanguardia al contexto metropolitano de Ciudad Real.

3.- **CENTRO EMPRESARIAL**, parcela destinada al uso de oficinas que se ha de organizar como un moderno centro administrativo dotado en su proximidad de la oferta hotelera y de convenciones apropiada para el pleno aprovechamiento de las sinergias generadas por los componentes principales del proyecto (excepcional oferta complementaria de actividades deportivas, de ocio y comerciales).

4.- **ESCUELA Y CAMPO DE GOLF**, Escuela y Campo de golf compuesto por una amplia cancha de prácticas, con tees cubiertos e iluminados, complementada con un putting-green y un chipping-green y un recorrido de 9 hoyos cortos de par 3, que constituirá un importante centro de enseñanza y perfeccionamiento de este deporte.

5.- **FORMACIÓN**, que se concreta en la adscripción de una parcela que se determinará en su momento (Plan Parcial), con el fin exclusivo y capaz de albergar una edificación destinada a Colegio o Centro de Formación educacional.

6.- **EL COMPLEJO RESIDENCIAL**, que desarrollará un complejo urbano de viviendas con amplias zonas ajardinadas que conllevan una lata calidad urbanística y ambiental que entremezclará el conjunto urbano residencial junto a los espacios deportivos y, en particular, a los destinados a Campo de Golf.

**SEXTO.-** La superficie definitiva de la actuación urbanística se concretará definitivamente en la alternativa técnica del Programa de Actuación Urbanizadora a presentar, y constituirá un sector único con área de reparto única.

**SÉPTIMO.-** Que “**PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L**”, además de las cesiones legales obligatorias y gratuitas a favor del Ayuntamiento, mejorará las mismas y se obliga a cederle adicionalmente lo siguiente :

\*.- Suelo para uso dotacional deportivo en una superficie aproximada de 42.000 m<sup>2</sup>. y la construcción de un campo de golf.

\*.- Construcción de la edificación complementaria del campo de golf, por un importe de 300.506 euros.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

\*.- Construcción del campo de golf sobre ésta superficie de cesión adicional voluntaria y sobre la dotacional necesaria de cesión obligatoria de uso deportivo, para integrar una amplia cancha de prácticas, con tees cubiertos e iluminados, complementada con un putting-green y un chipping-green y un recorrido de 9 hoyos cortos de par 3.

La formalización de estas cesiones, sin perjuicio de los efectos producidos con la aprobación del Proyecto de Reparcelación, en cuanto a las legales obligatorias, tendrá lugar antes de la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización.

**OCTAVO.-** Este convenio tiene naturaleza urbanística, siendo a todos los efectos de carácter jurídico-administrativo, rigiéndose por lo establecido en el Capítulo II, del Título II de la LOTAU, en concreto en los arts. 11 al 13, ambos inclusive, sujetándose su procedimiento de celebración y perfeccionamiento a lo determinado en dichos preceptos.

**NOVENO.-** Que al objeto de dar cumplimiento a lo establecido anteriormente, los comparecientes, en la representación que ostentan, suscriben el presente convenio con arreglo a las siguientes

### ESTIPULACIONES

**PRIMERA.- “PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPOSITIVAS, S.L.”**, se compromete a presentar en el Ayuntamiento la Alternativa Técnica de Programa de Actuación urbanizadora, para delimitar en los terrenos mencionados un Sector único con Área de reparto única, con sujeción a lo establecido en la normativa urbanística, e integrada con los siguientes instrumentos urbanísticos y proyectos, todo ello en el plazo máximo de 12 meses desde la firma del texto definitivo, una vez aprobado por el Ayuntamiento Pleno:

- a) Plan Parcial modificativo de la ordenación estructural, con el estudio o evaluación del impacto ambiental legalmente exigible.
- b) Planes especiales que sean precisos.
- c) Proyecto de Infraestructuras y Servicios necesarios para ejecutar los mencionados planes especiales, que permitan la conexión viaria del conjunto del proyecto de actuación con la red viaria del municipio y metropolitana, con su correspondiente estudio de tráfico, y de conexión también con los sistemas generales, redes de servicios urbanísticos en sus distintas modalidades (agua potable, saneamiento, electrificación, gas, telefonía y otras).
- d) Proyecto de Reparcelación del sector.



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

- e) Proyecto de Urbanización del sector para la totalidad del ámbito.

**SEGUNDA.- “PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L”**, competirá para la adjudicación a su favor del programa y designación de agente urbanizador y acreditará su derecho de adjudicación preferente conforme establece la **LOTAU**, habida cuenta que es propietaria única de los terrenos afectados.

**TERCERA.-** El Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real se compromete a tramitar con celeridad los instrumentos de planeamiento, gestión, proyectos de urbanización, proyectos de infraestructuras y proyectos de arquitectura, que resulten necesarios para el desarrollo y ejecución de esta actuación urbanística convenida con **“PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L”**.

Igualmente, el Excmo. Ayuntamiento, se compromete informar favorablemente, previa acreditación del cumplimiento de la legalidad vigente, sobre cuantos extremos relacionados con la actuación urbanística objeto del presente Convenio sea requerido por aquellas otras Administraciones, así como coadyuvar a la obtención de cuantas autorizaciones o licencia sean precisas recabar para la apertura de las actividades previstas en los usos señalados anteriormente, y ello en razón a que las partes son conocedoras de que la viabilidad económica del proyecto se fundamenta en la plena ejecución de los distintos usos previstos en el marco de una actuación única.

**CUARTA.- “PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L”** mejora a favor del Ayuntamiento las cesiones legales obligatorias y gratuitas, en los términos indicados en el apartado **“SÉPTIMO”** de **“EXPONEN”** anteriormente transcrito.

**QUINTA.- “PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L”**, asume el compromiso de ejecución a su costa de los sistemas generales y de lo que resulte necesario para la correcta integración del proyecto en su entorno urbano, y, en particular, para la integración de los sistemas viarios y de las redes de servicios urbanísticos con las redes y sistemas generales de la ciudad, todo ello a satisfacción de la Administración.

Los proyectos que sean necesarios para la obtención de terrenos y ejecución de las infraestructuras, sistemas generales y conexiones, tendrán carácter urbanístico municipal a efectos expropiatorios, asumiendo el Ayuntamiento la obligación de obtener los mencionados terrenos para la implantación de las infraestructuras, viniendo, por otro lado **“PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L”**, como beneficiaria de la actuación, obligada a asegurar y pagar los correspondientes justiprecios.





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

La compañía “**PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L.**”, de ser designada agente urbanizador, en ejecución de la obligación que le compete por el desarrollo urbanístico de los terrenos objeto de este convenio, asume las cargas derivadas de la ejecución de infraestructuras de conexión con los Sistemas Generales y redes exteriores a la actuación, así como su ampliación, mejora o refuerzo.

**SEXTA.-** Para la obtención de licencias de edificación, deberá justificarse previamente la disponibilidad de las infraestructuras para dar adecuado servicio a las construcciones cuya licencia se inste, además de prestarse las garantías necesarias en aval bancario para el supuesto que pretenda simultanearse las obras de edificación y urbanización, y todo ello al margen de la garantía que preceptivamente ha de constituirse para responder de las obligaciones derivadas de la adjudicación del Programa de Actuación Urbanizadora y designación de agente urbanizador en gestión indirecta.

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, se firma por duplicado ejemplar, ante mí, el Secretario que certifico.

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

“**PARTICIPACIONES  
COMERCIALES Y  
DEPORTIVAS, S.L.**”

Fdo.:  
Francisco  
Gil-Ortega Rincón



Fdo.:  
Miguel Ángel  
Gimeno Almenar

Fdo.: **Juan Manuel  
Trujillo del Valle  
(P.P)**





AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

**ANEXO AL CONVENIO URBANÍSTICO SUSCRITO EL DÍA 20 DE ENERO DE 2003 ENTRE EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL Y "PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L.", PARA CONSTATAR QUE EN VIRTUD DEL ACUERDO DEL PLENO DEL DÍA 28 DE ABRIL DE 2003, PUNTO SEXTO, QUEDA EN SU LITERALIDAD COMO TEXTO DEFINITIVO.**

En Ciudad Real, a 16 de junio de 2003, en el despacho de la Alcaldía de la Casa Consistorial,

#### INTERVIENEN

**D. Francisco Gil-Ortega Rincón**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real, en representación del mismo.

**D. Juan Manuel Trujillo del Valle**, provisto con D.N.I. núm. 129.424-A, en nombre y representación de la entidad mercantil de responsabilidad limitada "**PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L.**", con C.I.F.: B-83217059.

**D. Miguel Ángel Gimeno Almenar**, Secretario General del Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real.

#### EXPONEN

**PRIMERO.-** Que el Pleno, en sesión celebrada el día 28 de abril de 2003, en su punto sexto, ratificó el texto definitivo del Convenio Urbanístico entre este Ayuntamiento y "**Participaciones Comerciales y Deportivas, S.L.**", para desarrollar un proyecto emblemático a través de un programa de actuación urbanizadora, en las zonas señaladas en el mismo, comprendiendo áreas lúdicas, deportivas, de ocio, residenciales, comerciales, centro de empresas y docentes de manera integrada, quedando en los mismos términos recogidos en el documento firmado el día 20 de enero de 2003.

**SEGUNDO.-** Que con esta misma fecha del día 16 de junio de 2003, "**Participaciones Comerciales y Deportivas, S.L.**" recibe notificación del acuerdo referenciado en el exponiendo **PRIMERO** anterior, a los efectos de dar cumplimiento a lo previsto en el art. 12.4 de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, y en su virtud mediante este documento firman el



AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL

Urbanismo

**TEXTO DEFINITIVO DEL CONVENIO URBANÍSTICO ENTRE EL  
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE CIUDAD REAL Y  
“PARTICIPACIONES COMERCIALES Y DEPORTIVAS, S.L”**

Las partes intervinientes, es decir, el Excmo. Ayuntamiento de Ciudad Real y “Participaciones Comerciales y Deportivas, S.L”, representados por D. Francisco Gil-Ortega Rincón y D. Juan Manuel Trujillo del Valle, respectivamente, firman como texto definitivo del Convenio Urbanístico referido, el firmado con fecha 20 de enero de 2003, uniéndose como anexo al mismo, en prueba de conformidad.

Leído el presente documento, y en prueba de conformidad, se firma por duplicado ejemplar, ante mí, el Secretario que certifico.

EL ALCALDE

EL SECRETARIO

“PARTICIPACIONES  
COMERCIALES Y  
DEPORTIVAS, S.L”

Edo.:  
Francisco  
Gil-Ortega Rincón

Fdo.:  
Miguel Ángel  
Gimeno Almenar

Participaciones  
Comerciales y Deportivas S.L.

Fdo.: Juan Manuel  
Trujillo del Valle  
(P.P)