

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

05/10/08

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE UNA
ZONA RESIDENCIAL EN DIPUTACIÓN DE ZARCILLA DE
RAMOS**

EXCMO. AYUNTAMIENTO

En la ciudad de Lorca a 4 de noviembre de 2005

De una parte, el Ilmo. Sr. Alcalde-Presidente de la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca, **DON MIGUEL NAVARRO MOLINA**, facultado para este acto según acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno del día 31 de octubre de 2005

Y de otra, D. _____ con D.N.I. nº _____ en representación y como administrador único de la mercantil **VENT AUTO S.A.** con C.I.F. nº A-30107163 y D. _____ con D.N.I. nº _____ en representación y como apoderado de la mercantil **GRAN HABITAT DE VALLADOLID S.L. (EN ADELANTE LOS PROMOTORES)**

Las partes intervinientes en el presente Acto se reconocen la mutua y necesaria capacidad para la formalización del presente Convenio con arreglo a los siguientes y particulares

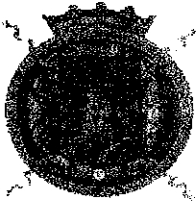
ANTECEDENTES

PRIMERO: Que las titularidades de los PROMOTORES del Convenio son las siguientes, según plano adjunto como ANEXO nº 1:

La mercantil VENT AUTO S.A. es propietaria de las siguientes fincas:

Finca que constituye una UNIDAD ORGANICA DE EXPLOTACION DE CARÁCTER AGRICOLA, integrada por los siguientes predios:

1.- Un trozo de terreno montuoso, que comprende el Cabezo del Calao, sito en la diputación de Zarcilla de Ramos, término municipal de Lorca, de cabida



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

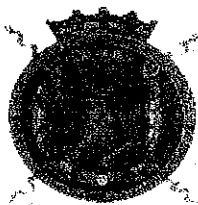
trescientas diecisiete hectáreas y treinta áreas, igual a quinientas ochenta y siete fanegas, siete celemines y tres cuartillos, del marco de ocho mil varas, lindando; Levante, herederos de don Luis Díaz y la finca segregada de ésta; Norte, los de don Raimundo Ruano y Juan Ortega; Mediodía, Antonio Díaz Rubio y herederos de don Francisco Ruano y Poniente, dichos herederos de don Juan Ortega.

Dentro de esta porción existen seis pozos de agua, propiedad de la finca.

2.- Una finca en la diputación de la Zarcilla de Ramos, en el termino municipal de Lorca, con dos casas- cortijos, denominadas Casa del Río y Casas Nuevas, con una superficie de doscientas sesenta y dos hectáreas, once áreas, sesenta y cuatro centiáreas y ochenta y cinco decímetros cuadrados. De dicha superficie, ochenta áreas, treinta y cinco centiáreas y cuarenta y nueve decímetros cuadrados, equivalentes a dos fanegas, diez celemines y cincuenta céntimos de celemin, del marco de cuatro mil varas, es de tierra de riego; ciento cincuenta y siete hectáreas, cinco áreas, setenta y dos centiáreas y treinta y seis decímetros cuadrados, son de tierra secano. La tierra de riego se riega con la mitad de una porción de agua que nace en el Río Chico Turrilla, desde la toma llamada del Molino de la Casica y del Molino Chico, hasta la denominada Vente Vacío, dicha agua se riega en tanda de catorce días de los cuales corresponden siete a esta finca. Sus linderos son: Norte, don Salvador Ruiz Sola y herederos de Ginés Arcas Romera; Este, Carretera de Lorca a Zarcilla de Ramos, don Antonio Jiménez Jiménez, don Antonio Merlo Romera y don Miguel García Ruiz; al Sur Río Turrilla, don Diego Gonzalez Manchón, don Francisco Martínez Ruiz, don Lope Fernández, doña Antonia Romera López, don José García Día, don Antonio Merlo Romera; don Antonio Cano, don Juan Vázquez, don Francisco Bastida y otros y al Oeste, doña M^a del Carmen Arcas Molina.

La mercantil GRAN HABITAT DE VALLADOLID S.L. es propietaria de las siguientes fincas:

Descripción.- Rustica.- parte de hacienda, radicante en el termino municipal de Lorca, diputación de Zarcilla de Ramos, sito nombrado Barranco de don Juan, compuesta de casa cortijo de dos pisos distribuidos en varias habitaciones, con porchada y corral, horno, corral de ganado y pajar, era de trillar mieses, balsa y nacimiento de agua, con derecho a dos terceras partes de una era de trillar mieses que ocupa un superficie de cincuenta céntimos de celemin, y la tercera parte de la mitad de la balsa para la fertilizacion de las tierras de riego, conocida por la Huerta del Cortijo del Barranco; otra casa



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

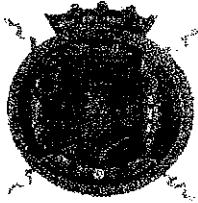
cortijo, con varias habitaciones, que ocupa una superficie de ochenta y seis metros, sesenta y seis decímetros cuadrados, de cabida ciento cincuenta y ocho hectáreas, treinta áreas, setenta y ocho centiáreas, del marco de ocho mil varas, que equivalen a ciento veinticinco fanegas, ocho celemines y medio, de monte; ciento sesenta y siete fanegas, siete celemines y ochenta y siete céntimos de labor; una fanega, tres celemines, veintiocho céntimos de riego. Los linderos totales de esta finca son: Levante, el Río Turrilla y don Juan Mouliaa; Norte, dicho don Juan Mouliaa y herederos de Alfonso Ruiz Marín; Poniente, Camino de las Fontanicas, que separa esta finca de la adjudicada doña Agustina Arcas Molina, y Mediodía, doña Ana M^a Díaz Martínez, doña Angelina Mínguez Martínez y otros. Dentro del perímetro de esta finca y en la parte del Poniente de la misma, es decir, límite con el referido camino de las Fontanicas o inmediato a él, existen tierras montuosas dedicadas a espartales, propiedad de los hermanos Molina Abadie, sin que la cabida de tales espartales se halle incluida en la fijada a la finca que se está describiendo.

INSCRITA: en el Registro de la Propiedad de Registro numero Dos de Lorca, al tomo 1432, libro 1259, folio 248, finca numero 25487, inscripción 3^a.

SEGUNDO: Que por el Excmo. Ayuntamiento de Lorca, se considera de interés municipal el establecimiento de una zona Residencial, Deportiva y de Servicios en los terrenos descritos, que permita el desarrollo Turístico y urbanístico de la zona dentro de la política Municipal de potenciación de la acción urbanística y el turismo en las pedanías altas lorquinas.

TERCERO: Considerando que el artículo 88.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, establece que las Administraciones Públicas podrán celebrar acuerdos, pactos, convenios o contratos con personas tanto de derecho público como privado, siempre que no sean contrarios al Ordenamiento Jurídico, ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico, que en cada caso prevea la disposición que lo regule.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 4 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en virtud del cual, la



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO**

Administración podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al Ordenamiento Jurídico, ni a los principios de buena administración, y deberá cumplirlos a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas por la legislación básica a favor de aquella.

CUARTO: En ningún caso el compromiso adquirido por el Excmo. Ayuntamiento supondrá condicionar, limitar o constreñir de modo alguno las legítimas facultades de planeamiento que a esta Administración corresponden por virtud de la legislación urbanística y la propia del Régimen Local, ni su contenido discrecional modulado por la consecución del interés general y público a que está subordinada toda actuación administrativa, todo ello de conformidad con la Ley 1/2001, de 24 de abril del Suelo de la región de Murcia y disposiciones complementarias y concordantes.

En consecuencia, las partes han acordado libremente celebrar el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, el cual llevan a efecto en base a las siguientes

ESTIPULACIONES

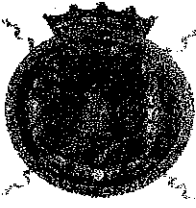
PRIMERA: El Excmo. Ayuntamiento de Lorca se compromete a asignar a los terrenos anteriormente descritos en el antecedente primero, grafiados en el plano adjunto como ANEXO nº 1 al presente convenio, con los Sistemas Generales que serán las zonas protegidas existentes en la finca, mediante la tramitación de la oportuna MODIFICACIÓN DEL P.G.M.O. de LORCA, las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Aprovechamiento urbanístico:

- Coeficiente de edificabilidad: 0.14 m²/m².
- Densidad de viviendas: 14-18 viv./Hectárea

El Excmo. Ayuntamiento de Lorca igualmente se compromete a tramitar, una vez aprobada definitivamente la modificación del PGMO de



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

Lorca indicada, la sectorización de los terrenos para que adquieran la condición de suelo urbanizable sectorizado mediante el procedimiento establecido en la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Todo lo anterior sin perjuicio de las cesiones y demás obligaciones que correspondan según los artículos 78 y 55 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia, para el suelo urbanizable.

SEGUNDA: Como compensación y participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística municipal desarrollada en orden al cambio de clasificación y calificación de los terrenos antes descritos, las Mercantiles VENT AUTO S.A. y GRAN HABITAT DE VALLADOLID S.L. se obligan a satisfacer al Excmo. Ayuntamiento de Lorca en efectivo metálico la cantidad de **3.696.224 €** de la siguiente forma:

- La cantidad de **1.108.867,2 €** será entregada en el momento en que se produzca la firma entre el Ayuntamiento de Lorca y los aquí comparecientes del Convenio propuesto.

- La cantidad de **369.622,4 €** en el momento en que se produzca la Aprobación inicial de la Modificación del P.G.M.O. de Lorca en la que se recoja la clasificación y calificación de la superficie establecida en el antecedente primero.

- La cantidad de **1.108.867,2 €** en el momento en que se produzca la Aprobación definitiva de la Modificación del P.G.M.O. de Lorca en la que se recoja la clasificación y calificación de la superficie establecida en el antecedente primero.

- La cantidad de **1.108.867,2 €** en el momento en que sea emitida por el Ayuntamiento la Cedula de Urbanización necesaria para la sectorización de los indicados terrenos.

El incumplimiento por parte de los promotores de sus obligaciones en orden al cumplimiento de alguno de los plazos pactados habilita al Ayuntamiento para exigir su abono.

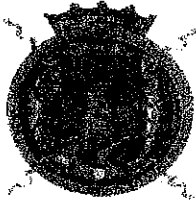
Y3'

369.622,4

369.622,4

369.622,4

369.622,4



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

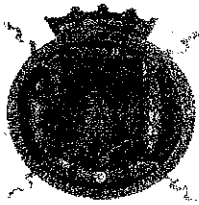
TERCERA: Los promotores se comprometen:

1.- Presentar al Ayuntamiento para su tramitación, el proyecto técnico de Modificación del PGMO de Lorca que contenga la delimitación que a tal efecto se indique por la Gerencia de Urbanismo en el plazo de 3 meses desde la firma del Presente convenio y una vez aprobada definitivamente la modificación deberán solicitar la emisión de la Cedula de Urbanización en idéntico plazo, presentando a tal efecto la documentación necesaria.

2.- Presentar ante la Consejería competente en materia de medio ambiente de la CARM el proyecto de Evaluación de Impacto Ambiental en el plazo de 3 meses desde la firma del Presente convenio.

3.- El Promotor teniendo conocimiento de la disposición final primera de la Ley 11/2005, de 22 de junio, por la que se modifica el Texto Refundido de la Ley de Aguas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, que establece que cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas, y teniendo, asimismo, conocimiento de que el Ayuntamiento de Lorca está realizando las gestiones necesarias para que en el futuro, los desarrollos urbanísticos, como el presente, puedan contar con los caudales de agua necesarios para su ejecución, el promotor se compromete a colaborar con aquél en lo necesario para la obtención de los mismos, pudiendo obtenerse de esta forma, el informe favorable a que se refiere la Ley de Aguas, quedando por tanto el presente Convenio condicionado "ex lege", en cuanto a su ejecución material, a la definitiva obtención de dichos recursos e informe preceptivo, pudiendo, no obstante, a través de este convenio procederse al inicio y tramitación de las figuras de planeamiento y gestión necesarias para el desarrollo de la zona Residencial, consiguiéndose de esta manera, simultanear la tramitación del convenio con lo necesario para la obtención de los mencionados recursos e informe favorable.

4.- colaborar con el Ayuntamiento o con la empresa creada a tal fin, en la dotación al sector de los Servicios urbanísticos necesarios para el



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO**

desarrollo del mismo mediante las formulas de colaboración que en su momento se aprueben.

CUARTA: El Ayuntamiento de Lorca se compromete igualmente a, una vez aprobada definitivamente la Modificación del P.G.M.O de Lorca pactada en el presente convenio, y presentados por PROMOTORES los preceptivos proyectos de desarrollo del planeamiento y de obras para la obtención de las correspondientes licencias, a tramitar con la mayor diligencia y celeridad dichas licencias al objeto de que LOS PROMOTORES puedan proceder a la construcción de la zona Residencial.

QUINTA: Serán causas de resolución del pleno derecho del presente contrato, las siguientes:

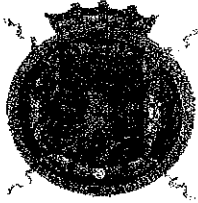
a) El transcurso de más de 3 años, a contar desde la fecha de celebración del presente Convenio sin que se hubiere aprobado definitivamente la Modificación del P.G.M.O de Lorca prevista en el presente convenio, previa denuncia formalizada por escrito por parte de los promotores manifestando su intención de resolver el contrato.

b) La eficacia del presente Convenio quedará supeditada, en todo caso, a la aprobación definitiva de la Modificación del P.G.M.O de Lorca a través del procedimiento legal que le sea de aplicación.

Para el caso de su no aprobación definitiva con las condiciones expresadas para los terrenos objeto del presente convenio por parte de la Comunidad Autónoma, el Excmo. Ayuntamiento no vendrá obligado a abonar cantidad alguna en concepto de indemnización, salvo la devolución de las cantidades abonadas por LOS PROMOTORES.

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

d) En caso de que se produzca la aprobación definitiva de la Modificación del P.G.M.O de Lorca, en condiciones sustancialmente distintas para los terrenos objeto del presente Convenio que las establecidas en el mismo, de manera que LOS PROMOTORES no pudiera llevar a cabo la implantación pretendida, previa denuncia



**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO**

formalizada por escrito por parte de los promotores manifestando su intención de resolver el contrato.

SEXTA: La eficacia del presente Convenio queda condicionada a la aprobación por parte de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia de la Modificación del P.G.M.O de Lorca prevista en el presente convenio que afecta a los citados terrenos.

Y para que conste, y en prueba de conformidad, se firma el presente Convenio Urbanístico, por ambas partes, por triplicado ejemplar, en la ciudad y fechas al principio indicadas, ante mi, el Secretario de todo lo cual doy fe.

POR EL AYUNTAMIENTO

POR EL PROMOTOR

Fdo: Miguel Navarro Molina

Fdo: José Riquelme Martínez
Fdo: José A. García Caballero

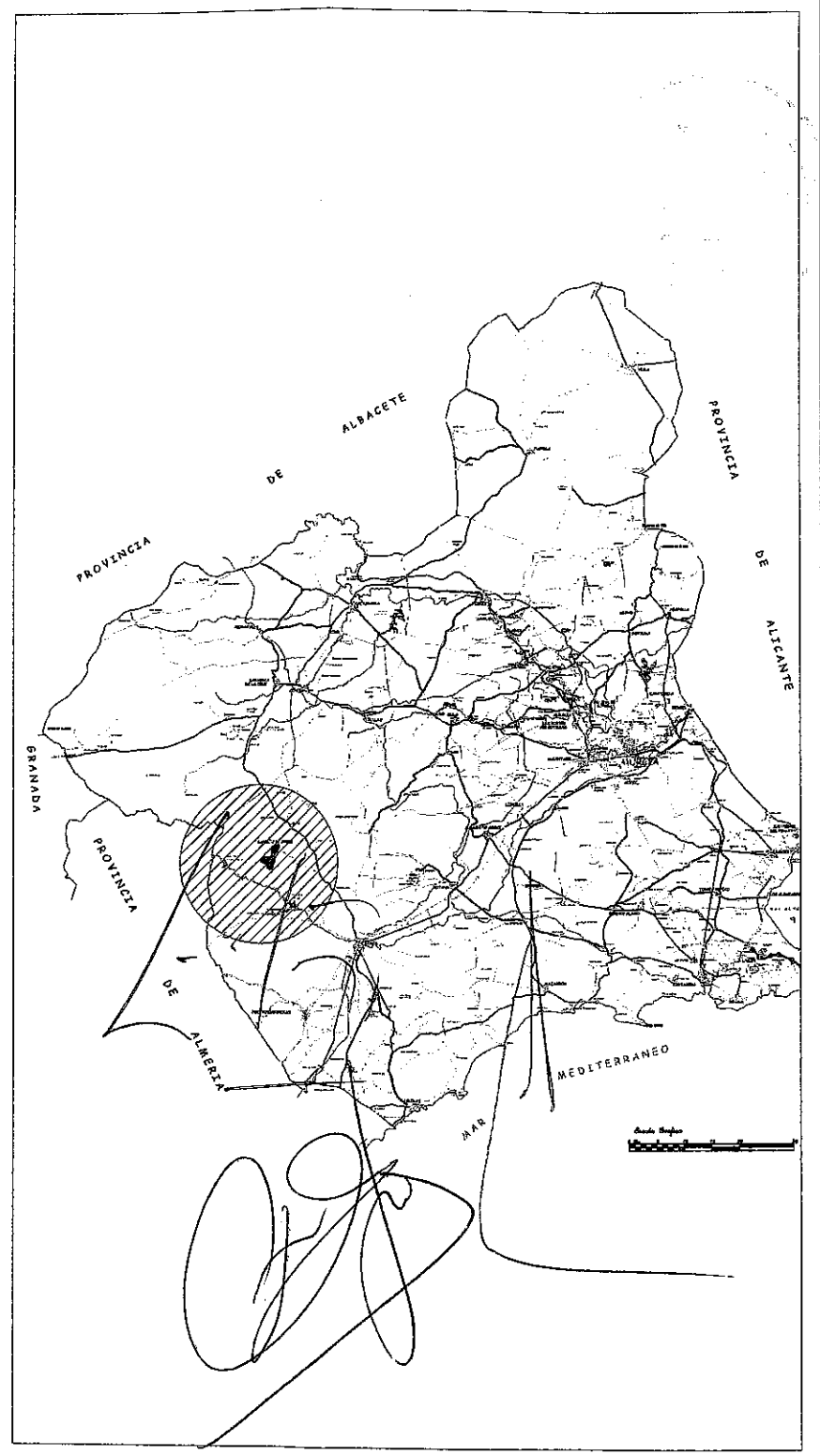
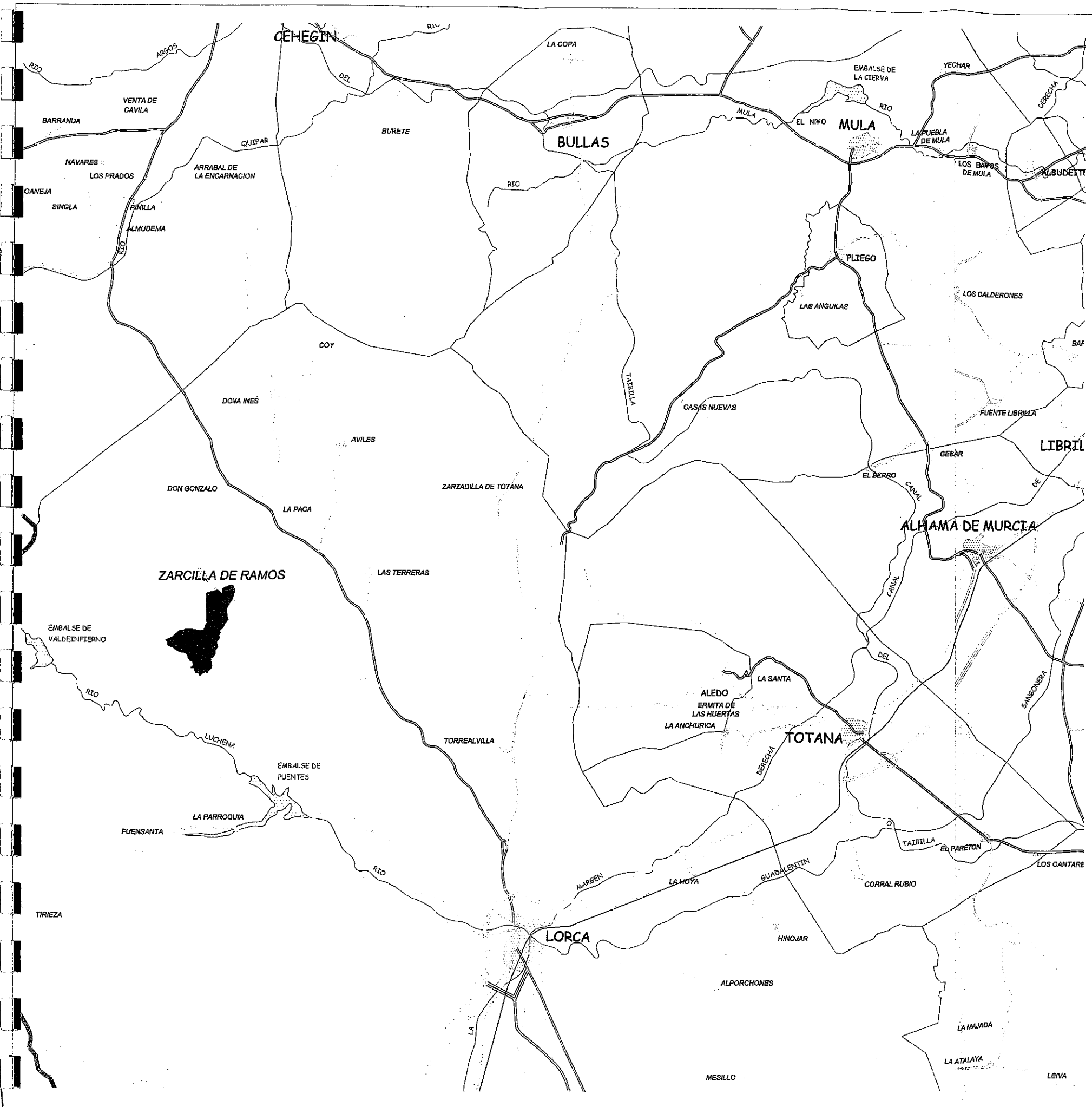
**ANTE MI,
EL SECRETARIO
P.D. (Resol 5-05-00)**

Fdo: Pedro José Martínez Marín

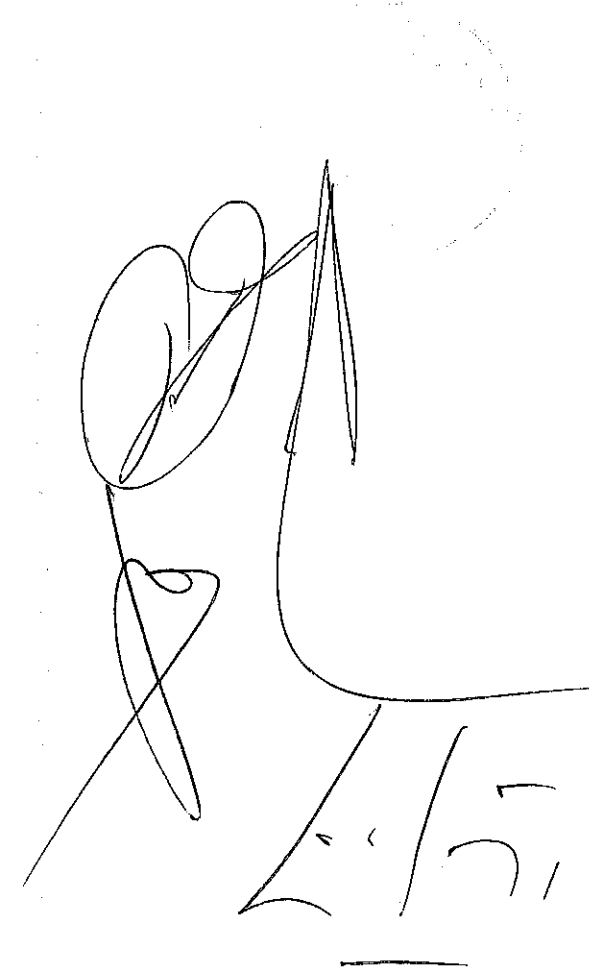
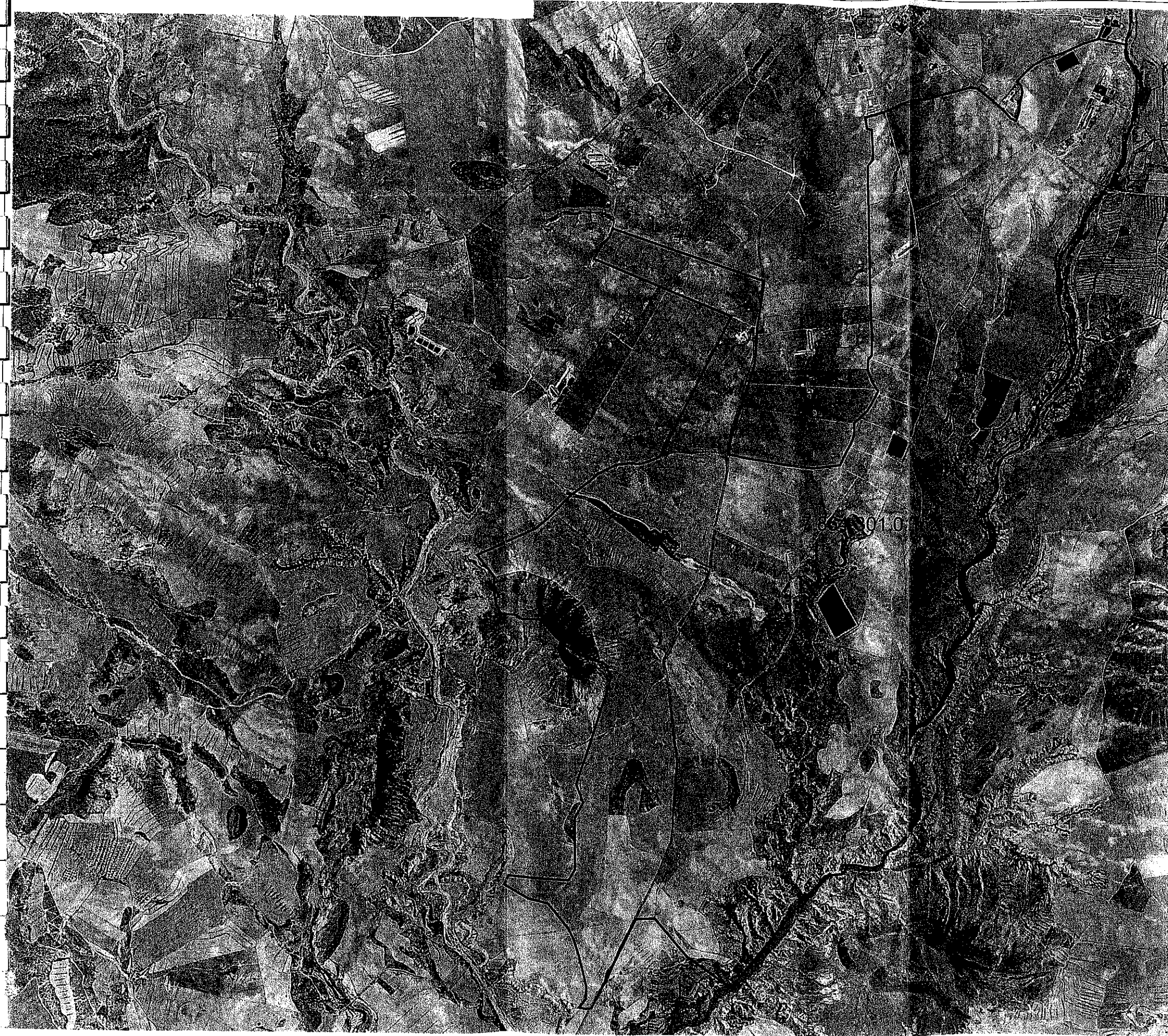
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente convenio fue aprobado por el Consejo de la Gerencia municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 27 de octubre de 2005 y por el Excmo. Ayuntamiento pleno en sesión del día 31 de octubre de 2005.

**EL SECRETARIO
P.D. (Resol 5-05-00)**

Fdo: Pedro José Martínez Marín



PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO			
ZARCILLA DE RAMOS-LORCA (MURCIA)			
ips	ZARCILLA DE RAMOS-LORCA		1
	SITUACIÓN		
	OCT-05	I-I	
GRAN HABITAT DE VALLADOLID – VENT AUTO			



PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO			
ZARCILLA DE RAMOS, LORCA (MURCIA)			
ips	ZARCILLA DE RAMOS-LORCA		2
	SUPERFICIE		
	OCT-05	1-1	
	GRAN HABITAT DE VALLADOLID – VENT AUTO		