

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

05/012

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

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 de la Mercantil "AGRUPAPULPI, S.A", con CIF A-04017497 (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:

RÚSTICA: Un trozo de tierra de secano, en el paraje de Gales, Diputación de Almeria, del término de Lorca, sitio también de Loma de Gales, de cabida treinta y una fanegas, marco de ocho mil varas, igual a **diecisiete hectáreas, doce áreas y ochenta centiáreas**, lindando, Norte, Miguel Alonso Flores; Sur, José Jerez García, o sea resto de la matriz de donde esta se segrega, y además catalina Ruiz Aznar,; Levante, camino del Molino de Viento; y Poniente, dicho resto de finca matriz y Miguel Alonso Flores.



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº 1 de Lorca, al tomo 1.939, libro 1.622, folio 41, finca 30.194, inscripción 2ª.

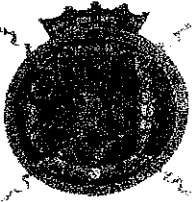
RÚSTICA: Un trozo de tierra de secano, en el paraje denominado Loma de Gales, Diputación de Almericos, del término de Lorca, de cabida dieciocho fanegas y un celemín, marco de ocho mil varas, igual a **diez hectáreas, trece áreas, treinta y cuatro centiáreas**, lindando, Norte y Levante, Francisco de Haro Baraza; Sur, Catalina Ruiz Aznar; y Poniente, resto de la finca matriz de donde esta se segrega.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº de Lorca, al tomo 1.939, libro 1.622, folio 43, finca 30.195, inscripción 2ª.

RÚSTICA: Un trozo de tierra de secano, con parte de casa cortijo, ya independizada, que es la del lado de Levante de la matriz, y que ocupa una superficie de setenta y tres metros cincuenta decímetros cuadrados, radicante en las Diputaciones de Almericos y Pozo Higuera, término municipal de Lorca, con superficie todo ello de cuarenta fanegas, siete celemines, marco de ocho mil varas, igual a **veintidós hectáreas, sesenta y ocho áreas, cuarenta y ocho centiáreas y cincuenta y cuatro decímetros cuadrados**, de las cuales, unas diez fanegas, están en la Diputación del Pozo Higuera, y lo restante en Almericos. Linda todo: Norte, Andrés Sánchez Jordán; Sur, el camino de la Campana (el del Molino, atraviesa esta finca) y además tierras de Doña Ana Díaz García; Levante, Andrés García Asensio y otros; y Poniente, la finca descrita con el número cuatro, que se adjudicará a Doña Catalina Ruiz Aznar. Además por el Norte, también linda la finca que a continuación se describe con el número seis, y que se adjudicará a Doña Catalina Ruiz Aznar. Dentro de esta finca, existen dos aljibes y un pozo de agua viva, a los cuales tiene derecho.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad nº uno de Lorca, al tomo 1.883, libro 1.585, folio 99, finca 32.656, inscripción 2ª.

RÚSTICA: Trozo de tierra secano en el sitio de la Escarihuela, Diputación del Pozo de la Higuera, término municipal de Lorca, con una extensión de **siete hectáreas**, con casa cortijo, actualmente en ruinas, de dos pisos con habitaciones para el dueño y el colono, marcada en el número



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

cincuenta y ocho.- Linda: Norte, camino al Castillo; Sur, resto de la finca matriz de donde se segregó; Este, carretera a Lorca; y Oeste, Juan y Francisco Ruiz Navarro.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Lorca número uno, al Tomo 2.146, libro 1.799, folio 129, finca número 29.953, inscripción 2ª.

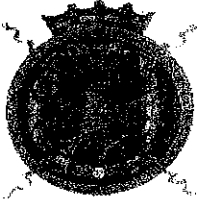
RÚSTICA: Una porción de tierra radicante en término municipal de Lorca, diputación de Almendricos, en los parajes de Común Denominación, Cañada Blanca, Llano Caleñar y Lomas de Gales, de cabida **diecinueve hectáreas, sesenta y tres áreas y setenta y dos centiáreas**. Linda: Norte, Agrupapulpí, S.A. y Diego López López; Sur, Diego González Sánchez; Este, Diego González Sánchez, herederos de Juan de la Cruz Soler y Diego López López; y Oeste, Diego López López, resto de finca matriz y Diego González Sánchez.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Lorca número uno, al Tomo 2.389, libro 2.042, folio 161, finca 42.344, inscripción 1ª.

Un trozo de tierra secano, radicante en diputación de Pozo Higuera, término municipal de Lorca, con casa cortijo, sin número, y que se conoce por la de Zapata, y otra casa cortijo, marcada en el número cincuenta y cinco, y ocupa una superficie esta última de cuarenta y dos metros cuadrados, siendo la cabida del trozo que se describe de **cincuenta y seis hectáreas, noventa áreas, treinta y dos centiáreas y ochenta decímetros cuadrados**, ingual a ciento una fanegas, nueve celemines y deiz céntimos de otro, marco de ocho mil varas, lindando todo: Norte, con el camino y tierras de Don Juan de la Cruz Soler Máquez; Sur, el mismo Don Juan de la Cruz soler, más tierras de este este caudal y además Don Lázaro Oliva Díaz; Levante, Antonio Navarro González; y Poniente, otras tierras de Don Juan Aznar y Don Diego Jerez.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Lorca, al tomo 2.146, Libro 1.799, folio 116, finca número 16.483, inscripción 5ª extensa.

Un trozo de tierra secano, con palas y algunos almendros, radicante en la diputación de Pozo Higuera, término de Lorca, de cabida dos fanegas, un



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

celemín, equivalentes a una hectárea, dieciseis áreas, cuarenta y seis centiáreas, marco de ocho mil varas, lindando, Norte, tierras de Benito López Navarro y demás vientos, más tierras de este caudal.

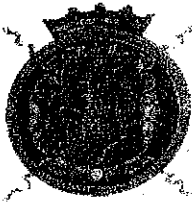
Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Lorca, al tomo 1.332, libro 1.169, folio 160 vuelto, finca número 17.837, inscripción 6ª.

Trozo de tierra seco, en la misma diputación de Pozo Higuera, término de Lorca, de cabida dos hectáreas, cincuenta y ocho áreas, sesenta y ocho centiáreas y cuarenta y cinco decímetros cuadrados, lindando, Norte, herederos de Don Juan de la Cruz Soler y los de Juan Pérez Navarro; Levante, dichos herederos de Don Juan de la Cruz Soler; y demás vientos, la finca anteriormente descrita con el número 1.

Trozo de tierra de cabida ocho hectáreas, un área y setenta y ocho centiáreas, en cuyo interior existe un corral con tenada para el ganado construido de mampostería de piedra y yeso con cubierta en parte de tejado, en estado ruinoso, el cual ocupa una superficie de trescientos setenta y seis metros cuadrados, con riego de boquera de aguas turbias y una balsa de seis áreas, veintitrés centiáreas de superficie y ochocientos cincuenta y dos metros cúbidos de capacidad.- Linda: Norte, Tomás Pérez Díaz y Cortijo Colorao; Sur Cortijo Colorao, Pedro Navarro y Juan Antonio Carrillo García; Este, Carretera de Pulpí a Lorca y Cortijo Colorao; y Oeste, Francisco y Juan Ruiz Navarro.

Inscripción: Es una parte de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad número uno de Lorca, en el tomo 2.146, libro 1.799, folio 172, número finca 20.865, inscripción 5ª.

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 lorquinas.



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

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 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 cumplirse a tenor de los mismos, sin perjuicio de las prerrogativas establecidas por la legislación básica a favor de aquélla.

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



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

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, mediante la tramitación de la oportuna MODIFICACIÓN DEL P.G.M.O. de LORCA, las siguientes condiciones urbanísticas:

Clasificación: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

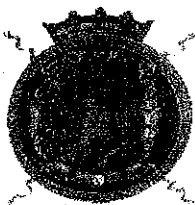
Aprovechamiento urbanístico:

- **Coefficiente 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 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 SS 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, los promotores se obligan a satisfacer al Excmo. Ayuntamiento de Lorca en efectivo metálico la cantidad de **1.307.201 €** de la siguiente forma:



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

- La cantidad de **522.880,4 €** 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 **392.160,3 €** 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 **392.160,3 €** en el momento en que sea emitida por el Ayuntamiento la Cedula de Urbanización necesaria para la sectorización de los indicados terrenos.

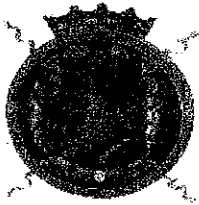
En el incumplimiento por parte de los promotores de sus obligaciones en orden al cumplimiento de alguno de los plazos pactados habilita al Ayuntamiento para exigir su abono.

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



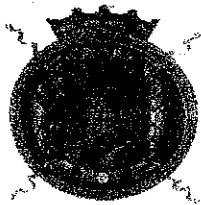
**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO**

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 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:



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

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.

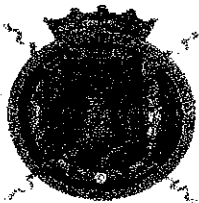
b) La eficacia del presente Convenio quedará supeditada, en todo caso, a la aprobación definitiva de la Modificación del P.G.M.O de Lorca a través del procedimiento legal que le sea de aplicación.

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 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.



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

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: Francisco Belmonte Navarro

**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

