

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

05.10.16

**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

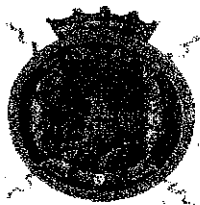
Y de otra, D. _____ con D.N.I. nº _____, en representación como Administrador único de la mercantil **SUELO Y VIVIENDA 2000 S.L.** con C.I.F. nº B-73042178 (EN ADELANTE LOS PROMOTORES)

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:

1.- Rustica.- parcela de tierra, totalmente de secano, existente próximo a la Rambla Salada, en la diputación de la Zarcilla de Ramos, termino de Lorca, denominada Huerta Nueva, con una pequeña casa albergue en ella construida, de cabida todo, nueve hectáreas, once áreas y veinte centiáreas. Linda: Levante, con tierra de secano de la Casa Quemada; Norte, la Casa Quemada y camino que desde el cortijo conducía a la Balsa, que antiguamente existió; Poniente, punto de conjunción de dicho camino, con



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

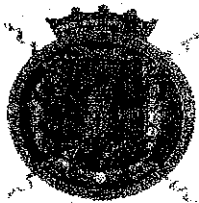
otro que conduce a la Casa Quemada, a la Zarcilla de Ramos; y Mediodía, este ultimo camino.

Registro de la Propiedad de Lorca nº 2, libro 1706, tomo 2124, folio 138, finca 25587, inscripción 8ª.

2.- (rustica.- una labor de tierra secano, en la diputación de la Zarcilla de Ramos, término de Lorca, de cabida dos hectáreas, cincuenta y seis áreas. Linda: Poniente, Rambla Salada; y por los demás vientos, tierras montuosas de este caudal integrante de la hacienda llamada Casa Quemada.

Registro de la Propiedad de Lorca nº 2, libro 1706, tomo 2124, folio 140, finca 25588, inscripción 8ª.

3.- Hacienda, en la diputación de la Zarcilla de Ramos, denominada, Casa de la Rambla y Casa Quemada, del termino de Lorca, compuesta de Casa Habitación y eras de trillar, mies, en el lugar de la Casa de la Rambla, de un solo piso y otra casa- cortijo numero ciento ochenta y uno, llamada Casa Quemada, que consta de dos pisos, con diferentes habitaciones, era de trillar mies, aljibe de agua potable y un manantial de agua viva, teniendo esta finca beneficio de boquera de aguas turbias, que las toma de la Rambla del Saladillo. Las tierras de este inmueble lo son montuosas, y laborables, distribuidas en la siguiente forma: ciento dieciséis hectáreas, ochenta y cuatro áreas y ochenta y cuatro centiáreas montuosas en su mayor parte eriales e incultas y setenta y ocho hectáreas, cuarenta y siete áreas y setenta y seis centiáreas de labor, lo que totaliza un área superficial de ciento noventa y cinco hectáreas, treinta y dos áreas y sesenta centiáreas. Linda: Poniente, con la finca casa del Corral donada a doña Salvadora Pallares Díaz y con la finca del Peñón, donada a doña Teresa Pallares Diez, estableciéndose el lindero entre dichas dos fincas y la que aquí se describe; precisamente por la cúspide de la Serrata, que divide estos inmuebles; Mediodía, con tierras de los señores Pallares Cacha; otras que se donaran a don Felipe Pallares Díaz, integrantes de la finca denominada de Luchena, Antonio Merlos, África Morales, la Rambla Salada, otra vez los señores Pallares Cacha y finalmente doña Angelina Minguéz; Levante, dicha doña Angelina Minguéz, África Morales, otra vez doña Angelina Minguéz, y Norte, dicha doña Angelina Minguéz, hacienda denominada Barranco de don Juan, de los herederos de don Domingo Molina, Gines Sánchez Fernández, otra



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

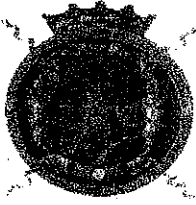
vez herederos de Domingo Molina, lindando también por Poniente, en parte, con los hermanos Merlos Romera, Rambla Salada hasta su unión con el Barranco del Lobo. Dentro de esta finca, pero sin incluir en la superficie de la misma, se encuentran enclavadas dos suertes que constituyen las Huerta Nueva, que se dona por quintas e iguales partes indivisas a los hermanos señores Pallares Díaz.

Inscrita en el Registro de la Propiedad de Lorca nº 2, libro 1262, tomo 1435, folio 224, finca 25604.

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 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 aquélla.



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

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

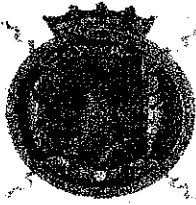
PRIMERA: El Excmo. Ayuntamiento de Lorca se compromete a asignar a los terrenos anteriormente descritos en el antecedente primero, grafiados en el plano adjunto como ANEXO nº 1 al presente convenio, con los Sistemas Generales que serán las zonas protegidas existentes en la finca, mediante la tramitación 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 Lorca indicada, la sectorización de los terrenos para que adquieran la condición de suelo urbanizable sectorizado mediante el procedimiento



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

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, las Mercantiles SUELO Y VIVIENDA 2000 S.L. con C.I.F. nº B-73042178 se obligan a satisfacer al Excmo. Ayuntamiento de Lorca en efectivo metálico la cantidad de **1.280.155 €** de la siguiente forma:

- La cantidad de **512.062 €** será entregada en el momento en que se produzca la firma entre el Ayuntamiento de Lorca y los aquí comparecientes del Convenio propuesto.

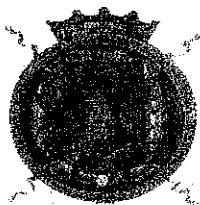
- La cantidad de **384.046,5 €** en el momento en que se produzca la Aprobación definitiva de la Modificación del P.G.M.O. de Lorca en la que se recoja la clasificación y calificación de la superficie establecida en el antecedente primero.

- La cantidad de **384.046,5 €** 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.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

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 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

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

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 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

DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

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: Juan Rodríguez Tomas

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

