

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

05.11.18

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

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

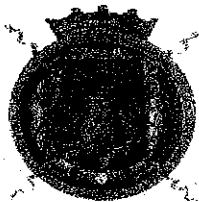
Y de otra, Don _____, con DNI nº: _____ y
Don _____, con DNI nº: _____, en nombre y
representación de la Empresa **PARQUE RAMONETE S.L. (EN ADELANTE
LOS PROMOTORES)**

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

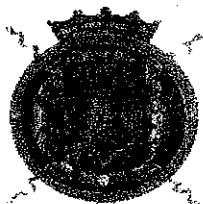
PRIMERO: Que las titularidades de los PROMOTORES del Convenio son las siguientes, según plano adjunto como ANEXO nº 1:

RUSTICA: UNIDAD ORGÁNICA DE EXPLOTACIÓN AGRICOLA, DENOMINADA LA PRINCIPAL O DE LA ERMITA: PARTE DE LA HACIENDA, señalada con la letra A entendida por la principal o de la Ermita, de la Tejera o de la Balsa. El Soto o la de Blas y la de Miguel de Paz, radicante, en la diputación de Ramonete, término de Lorca, huerto y tierras de riego seco, laborizadas y de monte, con una cabida total de SESENTA Y CINCO HECTÁREAS, NOVENTA Y DOS AREAS Y OCHENTA Y NUEVE CENTIÁREAS: constituida por dos fincas discontinuas que constituyen una unidad de explotación agrícola: a) Un trozo de tierra con olivos de DOS



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

HECTÁREAS Y NUEVE CENTIARES, que linda: Norte, Carretera de Águilas y la finca señalada con la letra C1; Sur, la finca señalada con la letra C1, Rambla de los Miñarros por medio; Este, rambla de los Miñarros; Oeste, resto de la finca matriz, señalada con la letra B; b) Otro trozo de tierra de SESENTA Y TRES HECTÁREAS, NOVENTA Y DOS AREAS Y OCHENTA CENTIAREAS, de las que sesenta y una fanegas, tres celemines y cincuenta céntimos de otros, aproximadamente, marco de ocho mil varas, corresponden al secano, con boqueras de aguas turbias de la Rambla de Fuente Álamo; sesenta y tres fanegas, marco de ocho mil varas corresponden al monte, y dieciocho fanegas, y noventa y dos céntimos de celemin, marco de cuatro mil varas corresponden al riego. El huerto y demás tierras de riego de la descrita hacienda, se riegan además del nacimiento y balsas que en la misma existen, con lo siguiente, por TERCERAS PARTES: tres octavas partes de la balsa, presa y cañería de la Rambla de Fuente Álamo, existente dentro de esta finca, en la siguiente forma: Una balsa entera, sea cual fuere el número de horas que emplee en llenarse la balsa y otra media balsa en iguales condiciones, con dos días de agua en tanda de siete días que en la actualidad son los jueves y viernes de cada semana, de la balsa, presa y cañería del Royo de Castro y del Río Amit. Con mediodía en tanda de siete días del Royo de Castro y Presa del Río Amit, pero regando dicho medio día cada catorce días uno entero, sito es, que los lunes de cada semana le corresponden doce horas a esta finca y otras doce horas a otra hacienda de este mismo caudal adjudicada a la coheredera María del Pilar Gimeno Mellado llamada del Río, pero una vez de regar cada finca su medio día, riegan alternando un día entero cada una de ellas, es decir, que una semana riega la del Río y así sucesivamente estableciéndose para ellas un turno de catorce días en vez de siete en que las riegan los demás partícipes. Con dos balsadas de cada cuatro de la balsa, presa y cañería de la Rambla de Fuente Álamo, antes dicha. Y con media balsada de cuatro de la citada balsa de la presa de la Rambla de Fuente Álamo. Dentro de su cabida y linderos existe una casa Cortijo señalada con el número 249. Linda: Norte, finca El Rostán, finca El Castillo y finca señalada con la letra D; Sur, finca El Aljibe y Finca de Burrucal; Este, finca número dos y tres, señaladas con las letras B y D respectivamente; y Oeste, Finca los Jarros y Finca El Aljibe. Se encuentra atravesada de Este a Oeste por la Carretera de Águilas, nacional 332 y por la Rambla de Miñarro.



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

DOS: PARTE DE A HACIENDA, señalada con la letra B3 entendida por la principal o de la Ermita, de la Tejera o de la Balsa. El Soto o la de Blas y la de Miguel de Paz, radicante, en la diputación de Ramonete, término de Lorca, huerto y tierras de riego seco, laborizadas y de monte, con una cabida de DIECISEIS HECTAREAS, SESENTA Y NUEVE AREAS Y CINCUENTA Y CUATRO CENTIAREAS Y CINCUENTA DECIMETROS CUADRADOS. Hoy de dicha cabida SIETE HECTAREAS, NOVENTA Y UNA AREAS Y SIETE CENTIAREAS, es de regadío y el resto de la cabida es de monte y seco. Linda: Norte, finca segregada con anterioridad señalada como B1, rambla de los Miñarros por medio; Sur, Finca de Burrucal y Finca Perin; Este, resto de finca matriz; Oeste, finca señalada con la letra A, de la Mercantil denominada "FINCA NIDO, SOCIEDAD LIMITADA".

A esta finca le corresponde, una vez dividida los derechos de riego, en este acto, que se distribuye quedando la distribución como sigue:

1º DERECHO DE RIEGO "RIO AMIT"

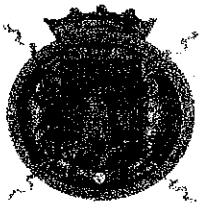
DIEZ HORAS, siendo para ella el segundo turno de agua o treinta horas cada tres semanas.

2º DERECHO DE RIEGO "RAMBLA DE FUENTE ALAMO"

Le corresponden los miércoles, siendo para ella el segundo turno de agua, y los domingos, se repartirá ocho horas de agua por finca, excepto las fincas señaladas con las letras C1, C2 y ahora las fincas B2 y B3, que se repartirán cuatro horas de agua, que se repartirán cuatro horas de agua cada finca o un domingo cada tres, en orden respectivo, respecto a las fincas A, B (hoy esta última B2 y B3, C1 y C2

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.

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



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

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.

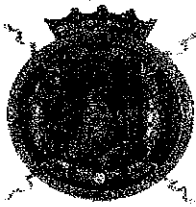
En el mismo sentido se pronuncia el artículo 4 del texto refundido de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, en virtud del cual, la Administración podrá concertar los contratos, pactos y condiciones que tenga por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al Ordenamiento 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.

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,



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

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:

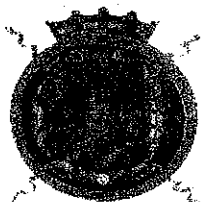
- Coeficiente de edificabilidad: **0.14 m2./m2.**
- Densidad de viviendas: **14-18 viv./Hectárea**

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 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, la Mercantil PARQUE RAMONETE S.L. se obliga a satisfacer al Excmo. Ayuntamiento de Lorca en efectivo metálico la cantidad de **745.555 €** de la siguiente forma:

- La cantidad de **298.222 €** 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 **223.666,5 €** 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.



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

- La cantidad de **223.666,5 €** en el momento en que sea emitida por el Ayuntamiento la Cedula de Urbanización necesaria para la sectorización de los indicados terrenos.

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

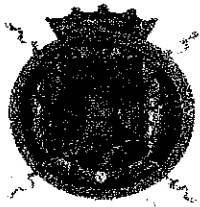
El incumplimiento por parte de los promotores de sus obligaciones en orden al cumplimiento de alguno de los plazos pactados habilita al Ayuntamiento para exigir su abono.

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 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



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

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.

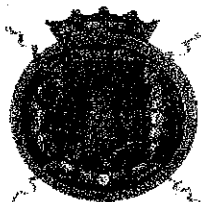
CUARTA: El Ayuntamiento de Lorca se compromete igualmente a, una vez aprobada definitivamente la Modificación del P.G.M.O de Lorca pactada en el presente convenio, y presentados por PROMOTORES los preceptivos proyectos de desarrollo del planeamiento y de obras para la obtención de las correspondientes 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:

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



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

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.

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

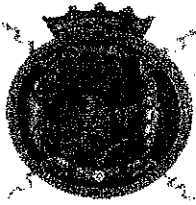
Fdo: Miguel Navarro Molina

POR EL PROMOTOR

Fdo: José Espinosa Pomares
Fdo: Juan Miguel Espinosa García

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

Fdo: Pedro José Martínez Marín

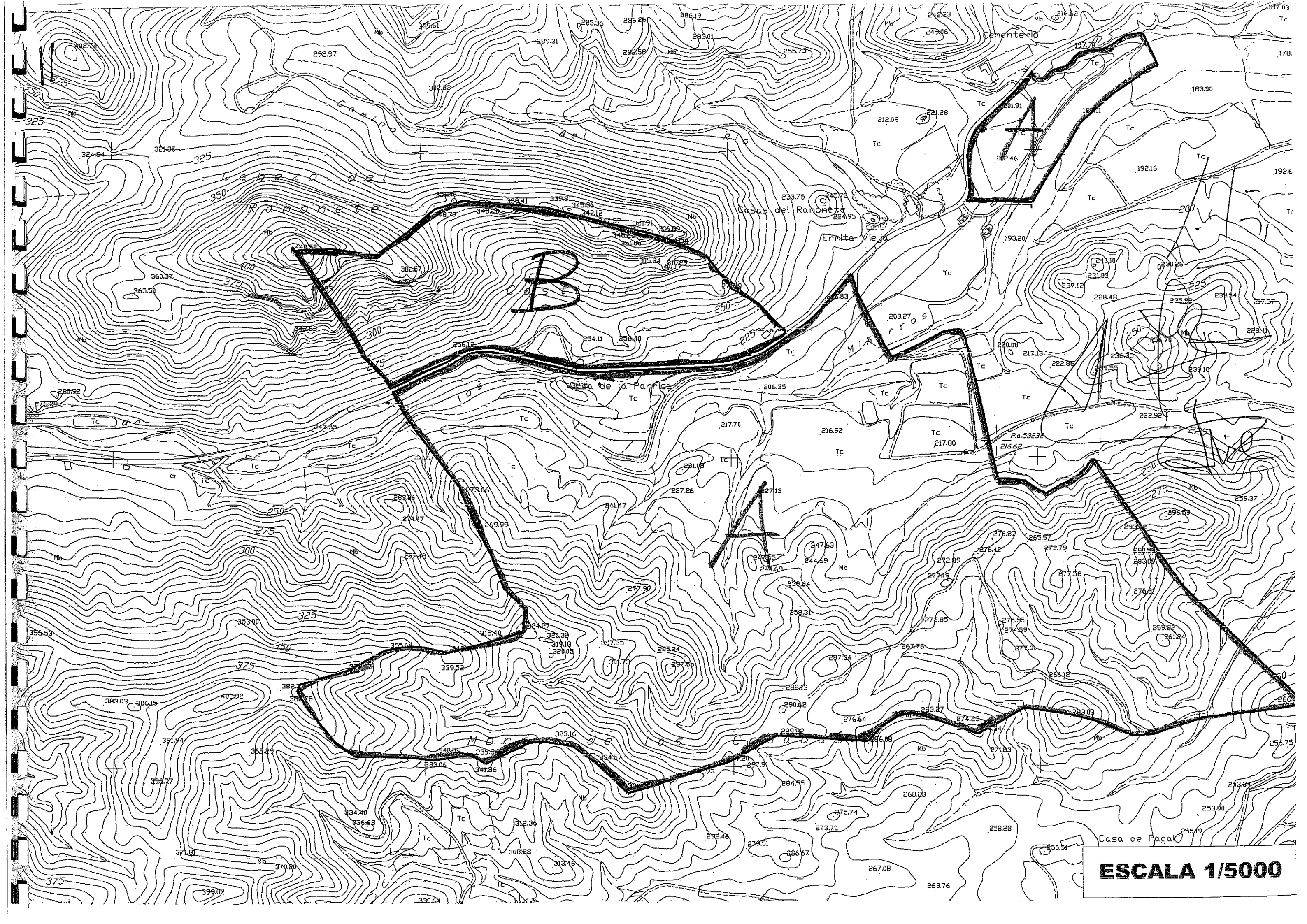


**EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO**

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



ESCALA 1/5000