



GERENCIA DE URBANISMO

Servicio Central y Económico
Complejo la Merced, C/ Pte. La Alberca - 30800 Lorca
Teléfono 968 47 97 29 - CIF: P-8002406-J
E-mail: serviciocentraldeurbanismo@ayuntalorca.org

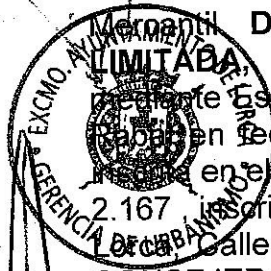
0.3.24

CONVENIO URBANISTICO PARA EL DESARROLLO DE UNA ZONA RESIDENCIAL EN DIPUTACION DE ZARCILLA DE RAMOS

En la ciudad de Lorca a 15 de junio de 2.006.

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 de día 29 de mayo de 2006.

Y de otra, D. _____, con D.N.I. N° _____ y D. _____, con D.N.I. N° _____, vecinos de Lorca, Calle Cuesta de San Francisco, 7 - Bajo, en nombre y representación de la **DESARROLLOS URBANISTICOS DE LORCA SOCIEDAD LIMITADA** de nacionalidad española y duración indefinida, constituía de Escritura autorizada por el Notario de Lorca D. Sebastián Fernández Babán en fecha 16 de Diciembre de 2.004 con número 3.212 de Protocolo, en el registro Mercantil de Murcia al Tomo MU-49.664, folio - 204, Tomo 2.167 inscripción 1ª, y provista de C.I.F. B-73.341.414, con domicilio social en Calle Cuesta San Francisco, número 7, actuando los mismos como **CONSEJEROS-DELEGADOS** de dicha Sociedad, cargos para los cuales fueron nombrados en la mencionada Escritura de constitución: (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 N° 1:

FINCA NUMERO UNO: RUSTICA.- "Una parte de hacienda, de la conocida por la de "Cazorla", en la diputación de la Zarcilla de Ramos, de este termino, que consta de la casa, llamada principal y tierras de secano y monte, con una total extensión de **CIEN HECTAREAS, OCHENTA Y SEIS AREAS**, equivalentes a 1.008.600'00.- metros cuadrados; lindando: Levante y Mediodía, herencia de D. Ambrosio Mora Parra; Norte, Dña. Petra Mora y Poniente, D. Juan de la Cruz Mora Parra, camino de los Cortijos por medio."

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



GERENCIA DE URBANISMO

Servicio Central y Económico

Complejo la Merced, C/ Pte. La Alberca - 30800 Lorca

Teléfono 968 47 97 29 - CIF: P-8002406-J

E-mail: serviciocentraldeurbanismo@ayuntalorca.org

DATOS REGISTRALES: Registro de la Propiedad de Lorca número DOS, inscrita al Tomo 1.477, libro 1.296, folio 123, FINCA REGISTRAL 24.479, inscripción 4ª.

DATOS CATASTRALES: Se corresponde con la PARCELA CATASTRAL número 8 y 20 del POLIGONO 296 y con la PARCELA CATASTRAL número 10 del POLIGONO 298 de Lorca.

FINCA NUMERO DOS: RUSTICA.- "Una parte de hacienda, de la conocida por la de "Cazorla", en la diputación de la Zarcilla de Ramos, del término municipal de Lorca, que consta de un cortijo, conocido por el de Vicente Paco, la mitad del pajar por el lado de Levante, y tierras de secano y monte, con una superficie de OCHENTA Y OCHO HECTAREAS, Y SETENTA Y DOS AREAS, equivalentes a 887.200.- metros cuadrados; lindando: Levante, herencia de Don Ambrosio Mora y Don Luís Mora, por medio de éste último, el camino del cortijo; Norte, dicha herencia de Don Ambrosio Mora y Doña Concepción Mouliáá; Poniente, Doña María Mora Parra; y Mediodía, Carretera de la Zarcilla, Doña María Mora Parra y Doña Juana Fernández Periago."

DATOS REGISTRALES: Registro de la Propiedad de Lorca número DOS, inscrita al Tomo 1.525, Libro 1.333, Folio 193, FINCA REGISTRAL 24.488, inscripción 4ª.

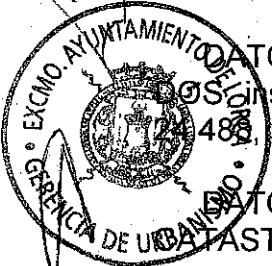
DATOS CATASTRALES: Se corresponde con las PARCELAS CATASTRALES números 13, 14, 21 y 22 del POLIGONO 296 de Lorca.

FINCA NUMERO TRES: RUSTICA.- "Una parte de hacienda, de la conocida por la de "Cazorla", en la diputación de la Zarcilla de Ramos, de este termino, compuesta de tierras de secano y monte, con una total superficie de CIENTO DIECISEIS HECTAREAS, NOVENTA AREAS, equivalentes a 1.169.000'00.- metros cuadrados; lindando: Levante, D. Guillermo Arcas; Norte, Doña Petra y D. Luís Mora Parra; Poniente, D. Juan de la Cruz Mora Parra; y Mediodía, el mismo Guillermo Arcas."

DATOS REGISTRALES: Registro de la Propiedad de Lorca número DOS, inscrita al Tomo 2.068, Libro 1.687, Folio 92, FINCA REGISTRAL 24.476, inscripción 1ª.

DATOS CATASTRALES: Se corresponde con las PARCELAS CATASTRALES número 9 y 10 del POLIGONO 296 y con la PARCELA CATASTRAL número 9 del POLIGONO 298 de Lorca.

FINCA NUMERO CUATRO: RUSTICA.- "Una parte de hacienda, de la conocida por la de "Cazorla", en la diputación de la Zarcilla de Ramos, del término de Lorca, que consta de casa cortijo, conocida por la de Juan Gázquez, con cuadras, cocheras, marraneras, corral de ganado, la mitad del pajar por el lado de Poniente y tierras de secano y monte, con una extensión superficial de



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



GERENCIA DE URBANISMO

Servicio Central y Económico

Complejo la Merced, C/ Pte. La Alberca - 30800 Lorca

Teléfono 968 47 97 29 - CIF: P-8002406-J

E-mail: serviciocentraldeurbanismo@ayuntalorca.org

CIENTO TREINTA Y DOS HECTAREAS, SETENTA Y OCHO AREAS Y NOVENTA Y UNA CENTIAREAS, equivalentes a 1.327.891,00.- metros cuadrados; lindando: Norte, Juan Contreras Corbalan y Doña Concepción Mouliaá; Sur y Este, Doña Petra Mora Parra; y Oeste, Don Juan de la Cruz Mora Parra."

DATOS REGISTRALES: Registro de la Propiedad de Lorca número DOS, inscrita al Tomo 2.121, Libro 1.705, Folio 206, FINCA REGISTRAL 24.481, pendiente de inscripción de la escritura de compra-venta sobre dicha finca.

DATOS CATASTRALES: Se corresponde con las PARCELAS CATASTRALES números 3, 4, 18 y 23 del POLIGONO 296 de Lorca.

Las cuatro fincas que se ubican dentro del término municipal de Lorca, hacen una total superficie de CUATROCIENTAS TREINTA Y NUEVE HECTAREAS, VEINTISEIS AREAS Y NOVENTA Y UNA CENTIAREAS, (439,269100 HA), equivalentes a 4.392.691,00 metros cuadrados, que son el objeto del presente convenio.

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 uso turístico 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 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



GERENCIA DE URBANISMO

Servicio Central y Económico

Complejo la Merced, C/ Pte. La Alberca - 30800 Lorca

Teléfono 968 47 97 29 - CIF: P-8002406-J

E-mail: serviciocentraldeurbanismo@ayuntalorca.org

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 URBANISTICO, 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, mediante la tramitación de la oportuna MODIFICACION 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 corresponden 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 DESARROLLOS URBANISTICOS DE LORCA, S. L., C.I.F. Nº B-73.341.414 se obliga a satisfacer al Excmo. Ayuntamiento de Lorca en efectivo metálico la cantidad de 2.640.064,40.- € (DOS MILLONES SEISCIENTOS CUARENTA MIL SESENTA Y CUATRO EUROS CON CUARENTA CENTIMOS) de la siguiente forma:

- La cantidad de 1.056.025,76.- € será entregada en el momento en que se produzca la firma entre el Ayuntamiento de Lorca y los que aquí comparecientes del Convenio propuesto.


- La cantidad de 792.019,32.- € 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 792.019,32.- € 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:



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 par 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.



GERENCIA DE URBANISMO

Servicio Central y Económico

Complejo la Merced, C/ Pte. La Alberca - 30800 Lorca

Teléfono 968 47 97 29 - CIF: P-8002406-J

E-mail: serviciocentraldeurbanismo@ayuntalorca.org

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 de 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.

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 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 pudieran 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

POR EL PROMOTOR



Fdo: Miguel Navarro Molina

Fdo: José Giner Martínez

Fdo: Pedro Amorós Padilla

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

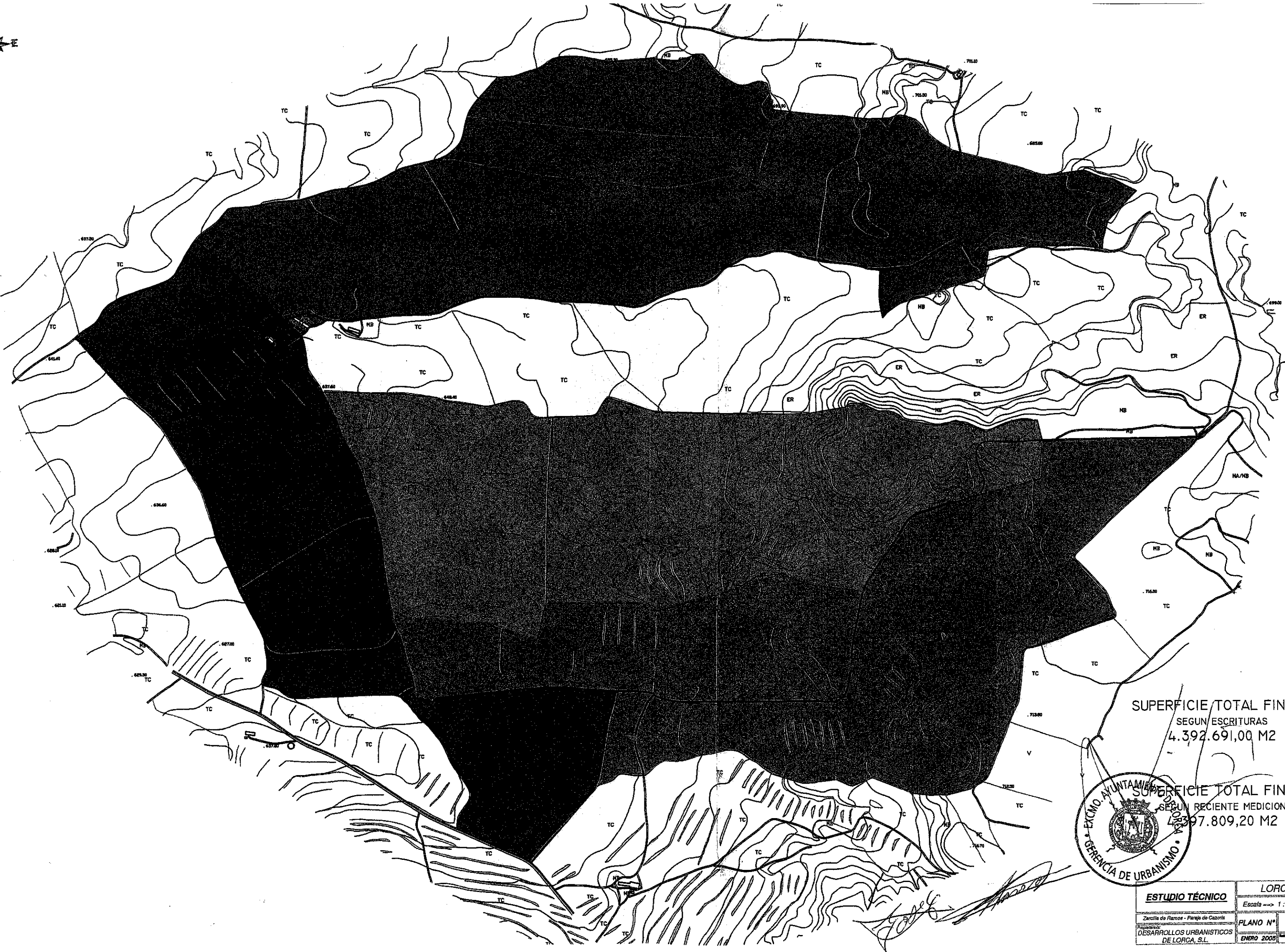
Fdo: Pedro José Martínez Marín

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente convenio fue aprobado por el Consejo de la Gerencia municipal de Urbanismo en sesión celebrada el día 23 de mayo de 2006 y por el Excmo. Ayuntamiento pleno en sesión del día 29 de mayo de 2006.



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

Fdo: Pedro José Martínez Marín



SUPERFICIE TOTAL FINCAS
SEGUN ESCRITURAS
4.392.691,00 M2

SUPERFICIE TOTAL FINCAS
SEGUN RECIENTE MEDICION
4.397.809,20 M2



ESTUDIO TÉCNICO		LORCA	
Escala => 1 : 5.000			
Zarzillo de Ramos - Paraje de Cazoril		PLANO Nº	1
DESARROLLOS URBANÍSTICOS DE LORCA, S.L.		ENERO 2005	0070105