

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

05/10/09

**CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE UNA
ACTUACION TURISTICA, DEPORTIVA, RESIDENCIAL Y DE
MEJORA AMBIENTAL EN DIPUTACIÓN DE AVILES**

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA

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 2005

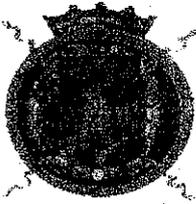
Y de otra, D. _____ con D.N.I. nº _____, en representación, en su calidad de consejero Delegado de la mercantil **APARCAMIENTOS LA FUENSANTA S.A.** cin C.I.F. A-30161384 (EN ADELANTE LOS PROMOTORES)

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:

En los términos municipales de Lorca y Cehegin, partidos rurales de Coy y del Valdeplino, respectivamente, paraje conocido por el Puerto de Aceniche, una labor denominado del Labrador, que se compone de un trozo, situado en los términos municipales de Lorca y de Cehegin, en el que se encuentran las tierras conocidas por parte La Cañada del Panizo y Solana de Don Francisco, mide superficie total noventa hectáreas, treinta y cinco áreas, ochenta y siete centiáreas, equivalentes con arreglo al marchó de ocho mil seis mil varas, a noventa y nueve fanegas, diez celemines, dos cuartillos y



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

catorce varas las de Lorca, y a ochenta y dos fanegas, cuatro celemines, dos cuartillos y ochenta varas las de Cehegin, distribuidas en los siguientes cultivos: 47 hectáreas y 98 áreas y 3 centiáreas, de tierra secano panificada destinada a cereales, 5 hectáreas, 48 áreas y 80 centiáreas dedicadas a viña; 36 hectáreas, 88 áreas, 74 centiáreas, de terrenos egidos, dentro de los cuales se encuentra la era de trillar mieses, el horno de cocer pan y la casa cortijo compuesta de dos plantas, distribuida en varios departamentos, dos cuadras, granero, cocinera, aprisco y pajar, dos patios y porche, para los carros, todo ello unido, cuya casa se halla contigua por su derecha entrando con otra llamada de los señores, asignada a los hermanos Don Amancio, Don Juan, Doña Incolaza, Don José y Don Enrique Marín Musso y todo linda por Norte con Cúspide de la Solana llamada de Don Francisco del Ayuntamiento de Cehegin; por Sur, con el Camino de Lorca a Velez; y a su parte opuesta labor segregada que se asignó a los hermanos Marín Musso, por el Este con tierras de Don Blas Rafael Marsilla y con labor segregada asignada a dichos hermanos Marín Musso, mediando el camino de Los Ceperos, el de La Loma y el de Lorca o Velez y por Oeste también con labor segregada asignada a Don Amancio Marín de Cuenca y tierras de Don Blas Marsilla. La ficha descrita se halla atravesada por el Camino de Coy, por la senda también de Coy y en parte el camino de La Loma. Corresponde al termino de Cehegin una superficie total de treinta y cuatro hectáreas, cincuenta y tres áreas y setenta y seis centiáreas, equivalentes con arreglo al marco de seis mil varas a ochenta y dos fanegas, cuatro celemines, dos cuartillos, y ochenta varas, que linda por Norte la cúspide de la Solana llamada de Don Francisco del Ayuntamiento de Cehegin, por el Sur con terrenos de esta labor que radican en el término de Lorca, por el Este con terrenos de don Blas Rafael Marsilla y con labor segregada del predio principal asignada a los hermanos Don Amancio, don Juan, doña Incolaza, don José y don Enrique Marín Musso, mediando el camino de los Ceperos, y por Oeste, con tierras de don Blas marsilla. Y al termino de Lorca corresponde el resto de superficie, o sea, cincuenta y cinco hectáreas, ochenta y dos áreas y once centiáreas, equivalentes con arreglo al marco de ocho mil varas a noventa y nueve fanegas, diez celemines, dos cuartillos y catorce varas, en la cual se encuentra enclavada la casa cortijo reseñada anteriormente; linda esta porción por Norte con terrenos de esta labor, que radican en el termino municipal de Cehegin; por el Sur, con el Camino de Lorca a Velez; por el Este, con terrenos de labor segregada por predio principal asignada a los hermanos don Amancio, don Juan, doña Incolaza, don José y don Enrique Marín Musso, mediante el camino de los Ceperos, y

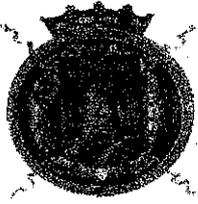


EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

el de Lorca a Velez, y por el Oeste, también con labor segregada del precio principal asignada a don Amancio Marín de Cuenca.

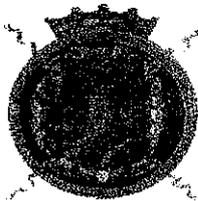
En el termino municipal de Lorca, partido Rural de Coy, paraje conocido por Puerto del Aceniche, una labor denominada Aviles, compuesta de tierra secano dedicada al cultivo de cereales, viña, monte y eriales, en la que se encuentran las tierras conocidas por La Cañada de los Burreros, parte de La Cañada del Panizo y tales de Galvez, así como también existe un pozo de agua viva para las necesidades domésticas. Mide de superficie total ciento veintiuna hectáreas, veintiuna áreas y cincuenta y cuatro centiáreas, equivalentes con arreglo al marco de ocho mil varas a doscientas dieciséis fanegas, diez celemines y ciento trece varas, distribuidas en los siguientes cultivos: 43 hectáreas, 99 áreas y 58 centiáreas de tierra secano panificada a cereales, 4 hectáreas, 39 áreas y 20 centiáreas dedicadas a viña, 50 hectáreas, 71 áreas, 56 centiáreas de monte lomas con pinatos; y 22 hectáreas, 11 áreas y 20 centiáreas de terrenos eriales; dicho predio se halla atravesado por el Camino de Coy, por el de Lorca o Velez; por el de La Loma y por un Barranco; y todo limita por Norte, con tierras de los herederos de don Juan Bernal; por Sur, con el Excmo. Sr. Conde Campillos y D. José Marsilla Marín; por Este, con labores segregadas del predio principal asignada a d. Purificación Marín de Cuenca y D. Amancio, don Juan, doña Incolaza, don José y don Enrique Marín Musso y por Oeste, con tierras del Excmo. Sr. Conde de Campillos y en parte el camino de la Casa Nueva.

En los términos municipales de Lorca, Cehegin y Mula, paraje conocido por Puerto del Aceniche, una labor denominada El Pocico, compuesta de tierra secano dedicada al cultivo de cereales, viña y montepinar y una casa-cortijo compuesta de dos crujias, distribuidas en varios departamentos, cuadra, patio aprisco, horno de cocer pan y era de trillar mieses, cuya superficie no consta en el título; mide esta finca de superficie total cincuenta y nueve hectáreas, once áreas, sesenta y dos centiáreas, equivalentes con arreglo a



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

los marcos de ocho mil, seis mil varas y nueve mil seiscientas varas respectivamente, a ocho fanegas, tres celemines, tres cuartillos y cincuenta y nueve varas las de Lorca; a noventa fanegas, tres celemines y tres cuartillos y cincuenta y dos varas las de Cehegin; y a veinticuatro fanegas, nueve celemines y trece varas las de Mula, distribuidas en los siguientes cultivos: 38 hectáreas, 10 áreas y 92 centiáreas de tierra secano panificada destinada a cereales; 6 hectáreas, 32 áreas y 80 centiáreas dedicadas a viña; 14 hectáreas, 57 áreas y 2 centiáreas de monte-pinar; y 10 áreas y 88 centiáreas de terreno egidos, dentro de los cuales se encuentra la casa-cortijo y era expresadas. Dicho predio se halla atravesado por el Camino de Lorca a Velez y en parte por la senda de Coy que conduce a dicha casa-cortijo; y todo linda: por Norte, con montes del Ayuntamiento de Cehegin; por Sur, con labor que se adjudicó a los hermanos don Amancio, don Juan, doña Incolaza, don José y don Enrique Marín Musso, mediando la mojonera en los términos de Lorca, Cehegin y Mula, la línea divisoria del término de Mula y el Camino de Lorca o Velez, lindando también con montes del Ayuntamiento de Mula; por Este, con montes del Ayuntamiento de Mula; y por el Oeste, con la labor expresada de los hermanos Marín Musso. Corresponde al término de Lorca, una superficie de cuatro hectáreas, sesenta y cinco áreas, equivalentes con arreglo al marco de ocho mil varas a ocho fanegas, tres celemines, tres cuartillos y cincuenta y nueve varas, que linda; Norte, con tierras de esta labor que radican en el término de Cehegin; por sur, con tierras de la labor asignada a los hermanos don Amancio, don Juan, doña Incolaza, don José y don Enrique Marín Musso; por Este, con tierras de esta labor que radican en el término de Mula y por el Oeste, con dicha labor de los hermanos Marín Musso. Al término de Cehegin corresponden 37 hectáreas, 86 áreas y 30 centiáreas, equivalentes con arreglo al marco de seis mil vara a noventa fanegas, tres celemines, tres cuartillos, cincuenta y dos varas, en la cual se encuentra enclavada la casa-cortijo, horno de pan cocer y era de trillar mieses, linda: Norte, con Montes del Ayuntamiento de Cehegin; por sur, con tierras de esta labor que radican en el término de Lorca; por Este, con terrenos de esta labor sitios en el término de Mula, mediando Mojonera de los términos y el Camino de Lorca o Velez; y por el Oeste, con labor que se asignó a los hermanos don Amancio, don Juan, doña Incolaza, don José y don Enrique Marín Musso. Y en el término de Mula corresponden dieciséis hectáreas, sesenta áreas y treinta y dos centiáreas, equivalentes con arreglo al marco de nueve mil seiscientas varas a veinticuatro fanegas, nueve celemines y trece varas, dentro de la cual se encuentra un pozo de agua viva propio de esta finca y linda: por el



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

Norte, con Montes del Ayuntamiento de Cehegin, mediando la línea divisoria de los términos; por el Sur y Este, con montes del Ayuntamiento de Mula y por el Oeste, con terrenos de esta labor, sitios en el término de Cehegin, mediando la línea divisoria de los términos referidos y el Camino de Lorca a Velez.

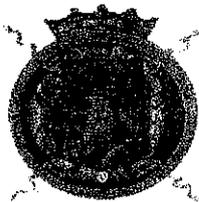
Finca rustica: una tierra secano a cereales y montuosa, situada en el termino municipal de Cehegin, partido de Valdeplino y sitio que nombran Solana de Don Francisco, que linda: Norte, finca de don José Martínez Ruiz; Este, montes de los Barrancos de Italia; Sur, las de don Pedro Pérez Martínez y herederos de don Amancio Marín y Oeste, otras de dichos herederos de don Amancio Marín. Tiene de superficie tres hectáreas, setenta y cinco centiáreas.

De la total superficie de las citadas fincas, pertenecen al Termino Municipal de Lorca, aproximadamente 2.017.355.85 m2.

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



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

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

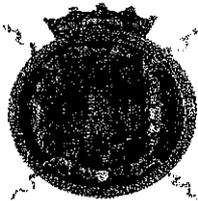
PRIMERA: El Excmo. Ayuntamiento de Lorca se compromete a asignar a los terrenos anteriormente descritos en el antecedente primero, grafiados en el plano adjunto como ANEXO nº 1 al presente convenio, mediante la tramitación de la oportuna MODIFICACIÓN DEL P.G.M.O. de LORCA, las siguientes condiciones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

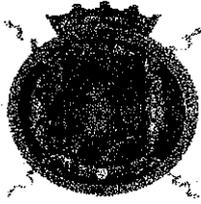
SEGUNDA: Como compensación y participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística municipal desarrollada en orden al cambio de clasificación y calificación de los terrenos antes descritos, la Mercantil APARCAMIENTOS LA FUENSANTA S.A. con C.I.F. A-30161384 se obliga a satisfacer al Excmo. Ayuntamiento de Lorca en efectivo metálico la cantidad de **1.208.034 €** de la siguiente forma:

- La cantidad de **483.213,6 €** 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 **362.410,2 €** 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 **362.410,2 €** 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.

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**

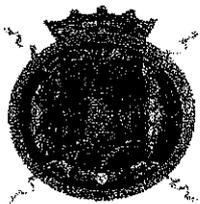
efecto se indique por la Gerencia de Urbanismo en el plazo de 3 meses desde la firma del Presente convenio y una vez aprobada definitivamente la modificación deberán solicitar la emisión de la Cedula de Urbanización en idéntico plazo, presentando a tal efecto la documentación necesaria.

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 para el sector objeto del presente convenio, 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:

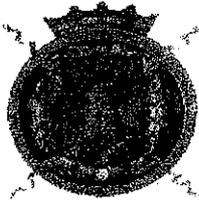
a) El transcurso de más de 3 años, a contar desde la fecha de celebración del presente Convenio sin que se hubiere aprobado definitivamente la Modificación del P.G.M.O de Lorca prevista en el presente convenio, previa denuncia formalizada por escrito por parte de los promotores manifestando su intención 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 manera diligente 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, procediéndose de igual modo que en el apartado b) para la devolución de cantidades expresada.



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

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: Pedro Hernández Puche

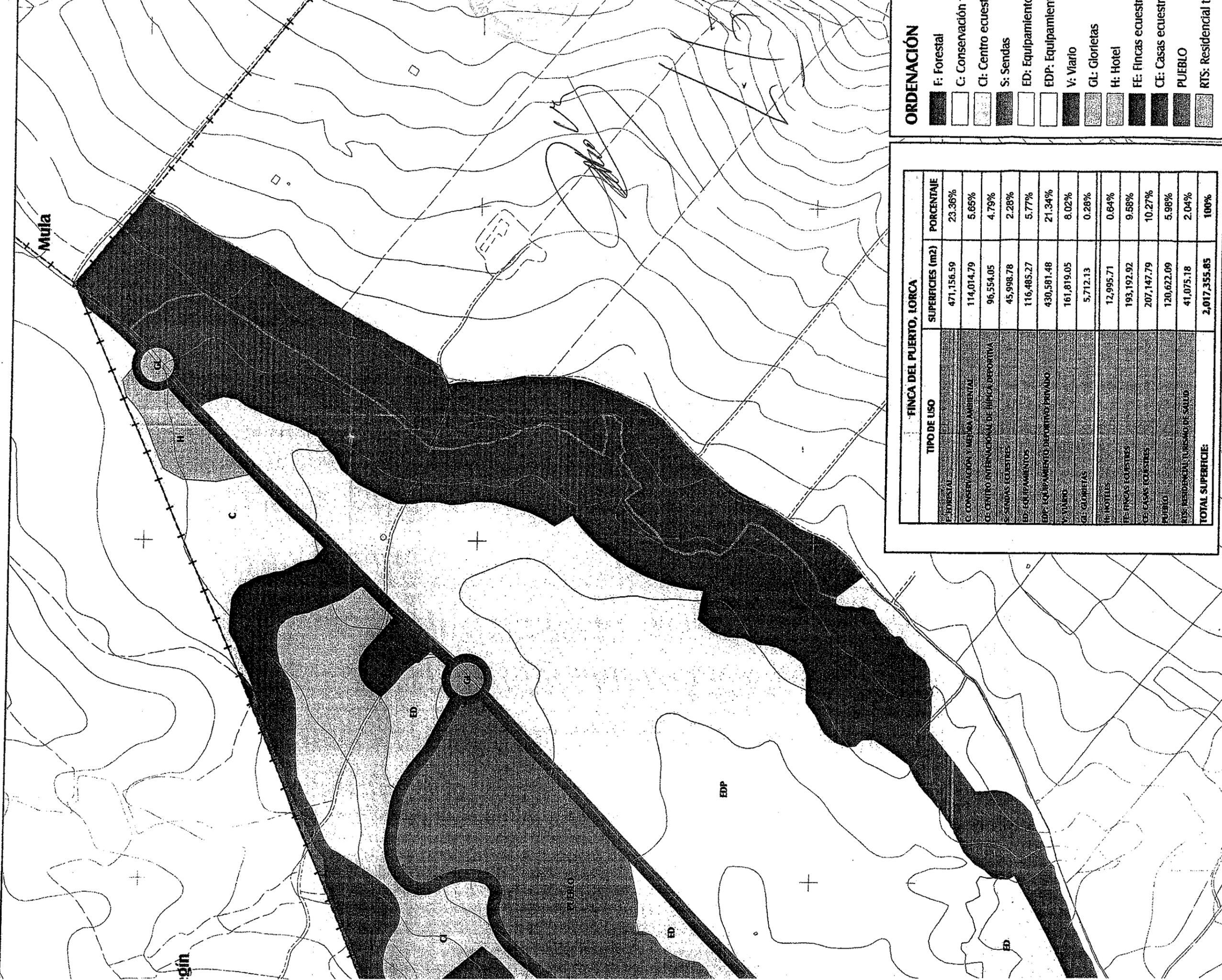
**ANTE MI,
EL SECRETARIO
P.D. (Resol 5-05-00)**

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.

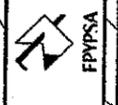
**EL SECRETARIO
P.D. (Resol 5-05-00)**

Fdo: Pedro José Martínez Marín



FINCA DEL PUERTO, LORCA		
TIPO DE USO	SUPERFICIES (m2)	PORCENTAJE
FI: FORESTAL	471,156.59	23.36%
CI: CONSERVACION Y MEDIO AMBIENTAL	114,014.79	5.65%
CE: CENTRO INTERNACIONAL DE FINCA DEPORTIVA	96,554.05	4.79%
SE: SENDAS ECUESTRES	45,998.78	2.28%
ED: EQUIPAMIENTOS	116,485.27	5.77%
EDP: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO	430,581.48	21.34%
V: VIVIENDO	161,819.05	8.02%
GL: GLORIFETAS	5,712.13	0.28%
HI: HOTELS	12,995.71	0.64%
FE: FINCAS ECUESTRES	193,192.92	9.58%
CE: CASAS ECUESTRES	207,147.79	10.27%
PUEBLO	120,622.09	5.98%
RTS: RESIDENCIAL TURISMO DE SALUD	41,075.18	2.04%
TOTAL SUPERFICIE:	2,017,355.85	100%

- ORDENACIÓN**
- F: Forestal
 - C: Conservación
 - CI: Centro ecuestre
 - S: Sendas
 - ED: Equipamiento
 - EDP: Equipamiento
 - V: Vialto
 - GL: Glorifetas
 - HI: Hotel
 - FE: Fincas ecuestre
 - CE: Casas ecuestre
 - PUEBLO
 - RTS: Residencial t



FINCA DEL PUERTO. ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PR



Cehegin

TUBILO

lúrea

Escala 1/5.000



Proyección U.T.M.
Huso 30