

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE UNA
ZONA RESIDENCIAL EN DIPUTACIÓN DE LA PARROQUIA

EL CHURTAL

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

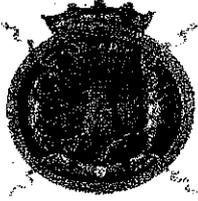
Y de otra, D. _____ con D.N.I. nº _____, en nombre y representación de la mercantil **TIME SERVICES LOGISTIC LINE COMPANY, S.L.**, con C.I.F. nº B57176786 y D. _____ con DNI nº _____ y D^a _____ en su propio nombre (EN ADELANTE LOS PROMOTORES)

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:

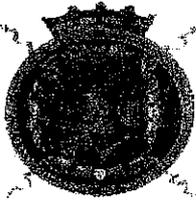
Rustica.- hacienda nombrada "El Churtal", en termino de Lorca, Diputación de la Tova. En total ocupa DOSCIENTAS OCHENTA Y CINCO HECTAREAS, VEINTIUNA AREAS, UNA CENTIAREA Y ONCE DECIMETROS CUADRADOS, que se distribuyen así: DOSCIENTAS CUARENTA Y UNA HECTAREAS CON DIECIOCHO AREAS Y TREINTA Y CUATRO CENTIAREAS CON ONCE DECIMETROS CUADRADOS, equivalentes a cuatrocientas veintisiete fanegas, veintiún celemines y



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

veinticinco centésimas de otro, del marco de ocho mil varas, de tierra de labor en tierra de monte, otras TREINTA Y SIETE HECTAREAS CON VEINTUN AREAS Y CUARENTA CENTIAREAS, iguales a sesenta y seis fanegas de mismo marco; y en riego, SEIS HECTAREAS, CON OCHENTA Y UNA AREAS Y VEINTISIETE CENTIAREAS, igual a veintitrés fanegas con dieciséis celemines y medio de marco de cuatro mil varas. De la superficie laborizable, TRES HECTAREAS, CUARENTA Y DOS AREAS Y CINCUENTA Y SIETE CENTIAREAS, equivalentes a cinco fanegas son nueve celemines y un cuarto, lo son con boquera de aguas turbias del río de Velez; y de la superficie regable en el lugar conocido por la Huerta y Acebuchar, aparte el agua del nacimiento, existen cuatro fanegas y seis celemines con posibilidades de boquera del río. Además, existen los mil cuatrocientos dieciséis metros cuadrados de la era y pozo luego referidos y bastante terreno de ensanche generalmente de monte, cuya superficie no figura en el Registro de la Propiedad. Dentro de la total hacienda, se encuentra UNA CASA señalada con el número ciento dieciocho, que es conocida por la de la Parra, con era de trillar mies y algunos pinos; las casas números ciento dieciséis, entendida por la principal y la ciento diecisiete y otra casa ventorrillo, si número, con dos eras; la casa cortijo, si número, conocida por la del acebuche, con era de trillar mieses; y el cuarto primero de la entrada y de la casa- cortijo conocida por la Monja que tiene el número veintidós; y una participación de cuatro pesetas y veinticinco céntimos- o cuatroavas partes con veinticinco centésimas de las quince pesetas o partes que dieron de valor a una era de trillar mies en el expresado cortijo, con superficie aproximada de mil cuatrocientos metros cuadrados.- la hacienda cuenta con agua propia del nacimiento del Churtal, que en la misma hacienda existe; y tiene al efecto un depósito de unos treinta metros de altura, con capacidad de unos cuatrocientos cincuenta metros cúbicos, conduciéndose el agua desde su nacimiento del depósito por una tubería de uralita y elevándose por un motor de aceite pesado de diez H. P. con un caudal aproximado de treinta y dos litros por segundo.

Tiene derecho a la participación de cuatro pesetas y quince céntimos- iguales a cuatroavas partes con quince centésimas de otra- de las quince pesetas- o partes- en que se valoro un pozo de agua viva en el Cortijo de la Monja, con superficie con inclusión de los ensanches de unos dieciséis metros , lo que se hace constar como una circunstancia descriptiva de la finca.- Linda la total finca: al Norte, tierras de Juan Valdes Gil y camino de los



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

Llanos; sur, camino del Churtal y el de los Velez; Este, río de Velez; y Oeste, camino de Velez- Banco a Zarcilla.

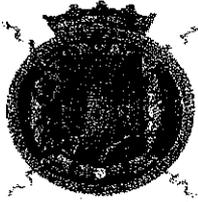
Datos registrales: inscrita en el tomo 2046, libro 1679, folio 225, finca numero 25209, inscripción 18ª.

La finca descrita tiene una superficie total según reciente medición y planos aportados de 312,5129 hectáreas .

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

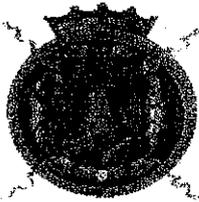
PRIMERA: El Excmo. Ayuntamiento de Lorca se compromete a asignar a los terrenos anteriormente descritos en el antecedente primero, grafiados en el plano adjunto como ANEXO nº 1 al presente convenio, con los **Sistemas Generales** que serán las zonas protegidas existentes en la finca, mediante la tramitación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

Clasificación: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Aprovechamiento urbanístico:

- **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.



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

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.

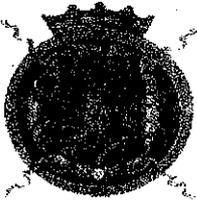
SEGUNDA: Como compensación y participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística municipal desarrollada en orden al cambio de clasificación y calificación de los terrenos antes descritos, la Mercantil SERVICES LOGISTIC LINE COMPANY, S.L., con C.I.F. nº B57176786 se obliga a satisfacer al Excmo. Ayuntamiento de Lorca en efectivo metálico la cantidad de **1.875.157 €** de la siguiente forma:

- La cantidad de **750.062,8 €** 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 **562.547,1 €** 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 **562.547,1 €** 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 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

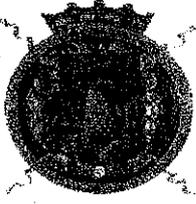
modificación deberán solicitar la emisión de la Cedula de Urbanización en idéntico plazo, presentando a tal efecto la documentación necesaria.

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 en el presente convenio, y presentados por PROMOTORES los preceptivos proyectos de desarrollo del planeamiento y de obras para la obtención de las



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

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.

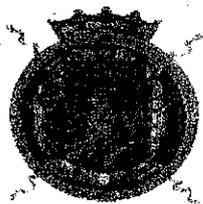
b) La eficacia del presente Convenio quedará supeditada, en todo caso, a la aprobación definitiva de la Modificación del P.G.M.O de Lorca a través del procedimiento legal que le sea de aplicación.

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 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: Salvador A. Alcázar Franco
Fdo: Tomás Navarro Martínez
Fdo: Luisana Navarro Martínez**

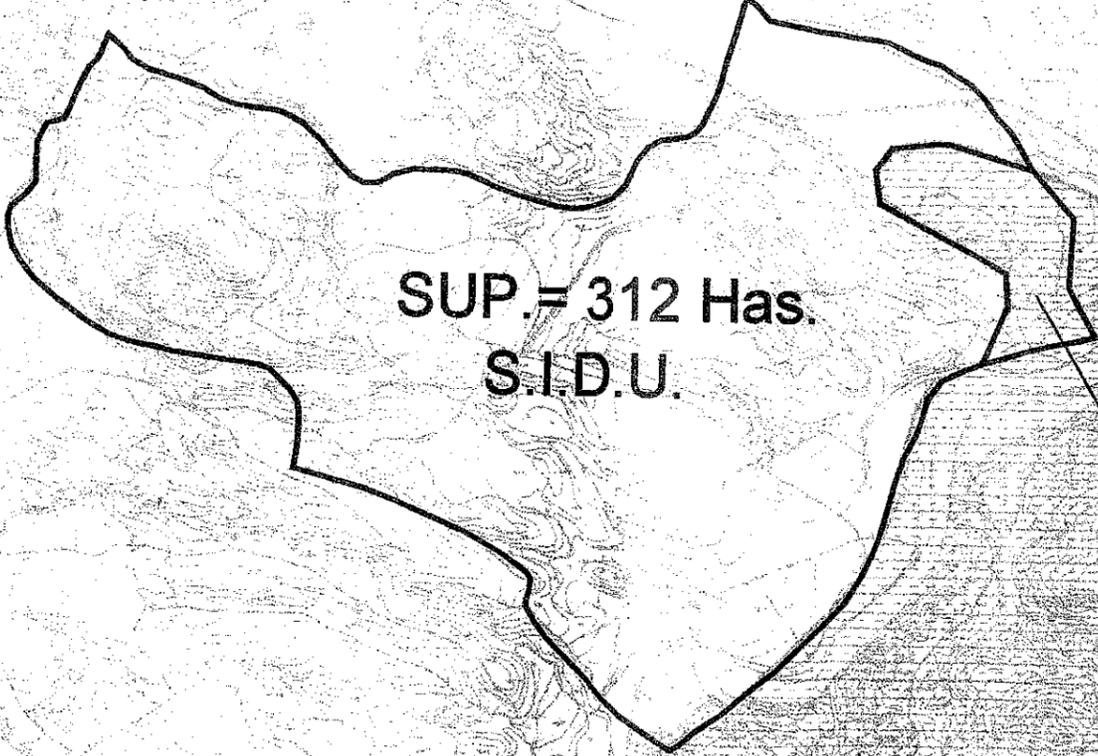
**ANTE MI,
EL SECRETARIO
P.D. (Resol 5-05-00)**

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



SUP. = 312 Has.
S.I.D.U.

S.N.U. PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO
VALOR AMBIENTAL PROTECCION MEDIA
C.2.

02 / 15
[Signature]
[Signature]

ESCALA 1:20.000