

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

05 10 14

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

FINCA LA CUEVA

EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

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

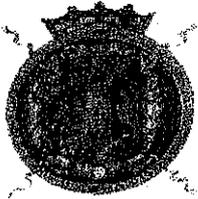
Y de otra, D. _____ con D.N.I. nº _____ en representación, de la entidad **TERRACAMP S.A.**, con C.I.F. nº A-46568382 (EN ADELANTE LOS PROMOTORES)

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:

Una hacienda conocida con el nombre de "La Cueva", de tierra secano, sita, parte de ella en término de Pulpi, pago de Benzal, y otra parte en término de Lorca, Diputación de Almendricos. Tiene una total cabida de ciento treinta y siete hectáreas, treinta áreas, once centiáreas, y veinticinco decímetros cuadrados, de los cuales corresponden al término de Pulpi, dieciocho hectáreas, ochenta y nueve áreas y setenta y una centiáreas, y al término de Lorca ciento dieciocho hectáreas, cuarenta áreas, cuarenta centiáreas y veinticinco decímetros cuadrados. Manifiestan que según reciente medición esta finca arroja una cabida de ciento sesenta y una hectáreas, noventa y cuatro áreas y sesenta y siete centiáreas, de cuya cabida corresponde al

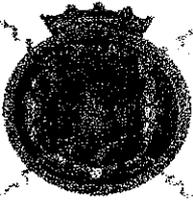


EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

término de Pulpi veintidós hectáreas, veintiocho áreas y noventa y una centiáreas, y al término de Lorca ciento treinta y nueve hectáreas, sesenta y cinco áreas y setenta y seis centiáreas. En la parte de finca perteneciente al término de Pulpi, existe una casa cortijo, en estado ruinoso, que se compone de tres pisos y diferentes locales, midiendo la planta baja cincuenta y dos metros cuadrados, la principal o segundo dos localidades que pisan sobre la baja y sobre las tres habitaciones de casa cortijo, de don Juan Jerez Jerez y el tercer piso se compone de dos localidades que son destinadas a palomar y deposito de palomino, así como una casa cortijo principal, otra para el guarda y cueva vivienda para el labrador, cuyos números y extensión no constan, dependiendo de dicha casa principal toda la hacienda que se describe, era de mies trillar y horno de pan cocer. Esta finca se beneficia con cinco días de agua en tanda de diecinueve en diecinueve días, que se toma de la Fuente que llaman "De los Alamitos", en la misma diputación y término, que linda: Norte y Sur, Salvador Ayala; Este, finca de donde esta se segrego de don Alfonso Casanova Mula; y Oeste, don Fernando Llamas; cuyas aguas se conocen también por "La Mucha"; y cinco días en tanda también de diecinueve días en diecinueve días de otro nacimiento de agua conocido por "El de la Poca", existente en terrenos de Alfonso Casanova Mula, de la que esta se segregó, cuyas aguas son recogidas todas en la balsa que llaman "De los Alamitos", situada en el Diputación y término dichos y lindantes: Norte, Camino; Oeste, Rambla; Sur, Diego Casanova Alarcón y doña Isabel Parraga Martínez, finca de que esta se segrego; y Este, don Alfonso Casanova Mula, finca de que esta se segrego también. Tiene esta finca también derecho a tres días y dieciocho horas en tanda de treinta en treinta días del alumbramiento y balsa actualmente arruinada, radicante aquel por bajo de la hacienda, llamada del "Hospital" y está en el paraje denominado Llano del Pollo, en la misma diputación y termino y tierras de don Diego Casanova Alarcón y doña Isabel Parraga Martínez, con quienes linda por todos los vientos.

Toda esta finca linda: Norte, finca "El Carmen", de la entidad Actividades Inmobiliarias y Agrícolas S.A., y Diego Soler Soler; Sur, finca "Chereguines" y la entidad "TERRACAMP, S.A.", todos mediante Línea de Ferrocarril; Este finca "Chereguines" y Diego Soler Soler y finca "El Carmen", de la entidad Actividades Inmobiliarias y Agrícolas, S.A.

Inscripción registral: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Lorca nº 1, libro 1950, sección 3, tomo 2297, folio 205, finca 41.726.



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

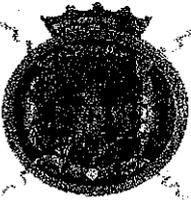
Del total de la superficie de la finca dentro del término municipal de Lorca se ubican 135,5781 hectáreas que son las únicas objeto del presente convenio

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 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 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.



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

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

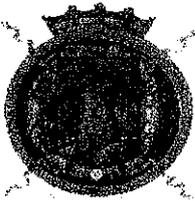
Aprovechamiento urbanístico:

- **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 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 TERRACAMP S.A. con C.I.F. nº A-46568382 se obliga a satisfacer al Excmo. Ayuntamiento de Lorca en efectivo metálico la cantidad de **1.217.049 €** de la siguiente forma:



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

- La cantidad de **486.819,6 €** 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 **365.114,7 €** 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 **365.114,7 €** en el momento en que sea emitida por el Ayuntamiento la Cedula de Urbanización necesaria para la sectorización de los indicados terrenos.

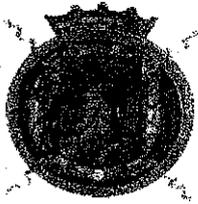
El incumplimiento por parte de los promotores de sus obligaciones en orden al cumplimiento de alguno de los plazos pactados habilita al Ayuntamiento para exigir su abono.

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 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



EXCMO. AYUNTAMIENTO
DE LORCA
GERENCIA DE URBANISMO

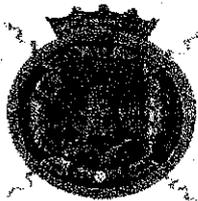
expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas, y teniendo, asimismo, conocimiento de que el Ayuntamiento de Lorca está realizando las gestiones necesarias para que en el futuro, los desarrollos urbanísticos, como el presente, puedan contar con 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 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.



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

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.

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: Elena Pascual Pastor

