

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Bullas

4853 Aprobación y formalización de Convenio Urbanístico.

El Pleno de este Ayuntamiento, previa negociación de los términos del mismo, aprobó inicialmente en sesión e fecha 21 de marzo de 2018 el texto inicial del Convenio Urbanístico de planeamiento entre GICA 2020, S.L., y el Ayuntamiento de Bullas para la modificación del Convenio previamente suscrito con fecha de 12 de mayo de 2011 con "Gestión E Innovación en Conservas y Alimentación S.L.", que afecta a un área de 32.142 m² situada en La Copa, en los terrenos ocupados por la antigua fábrica de Conservas Fernández.

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario de fecha 21/03/2018, aprobatorio del Convenio Urbanístico, cuyo texto íntegro se hace público, para su general conocimiento y en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en relación con el artículo 25 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Frente al citado Acuerdo se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Murcia con sede en Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

"Convenio Urbanístico entre el Excelentísimo Ayuntamiento de Bullas y la Sociedad "GICA 2020, S.L."

1.- Comparecen

De una parte, D.^a María Dolores Muñoz Valverde, Alcaldesa del Ilmo. Ayuntamiento de Bullas, con DNI n.º 77.566.959-B, asistida del Secretario de la Corporación D. Juan José Hernández Arnau, para dar fe del acto, y

De otra parte, D. Carlos López Casas, mayor de edad, de nacionalidad española, con domicilio en Calle Begonia, 4, Alcobendas, Madrid, y provisto de DNI n.º 05.240.171-N.

2.- Intervienen

La primera de ellos, D.^a María Dolores Muñoz Valverde, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Bullas, en uso de las atribuciones que le otorga el artículo 21.1, letra b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

El segundo, D. Carlos López Casas quien actúa por poderes en nombre y representación de GICA 2020, S.L., antes "Gestión e Innovación en Conservas y Alimentación S.L.", según resulta de la escritura pública de cambio de denominación social otorgada ante el notario de Madrid Ignacio de la Mora Leblanc el día 14 de mayo de 2015, con número de protocolo 666.

Tiene C.I.F. B-84.954.130.

Las partes que intervienen, en la representación que ostentan, se reconocen recíprocamente capacidad legal suficiente para llevar a cabo la formalización del presente Convenio Urbanístico de conformidad con lo establecido en el artículo 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en su virtud.

3.- Exponen

Primero.- El ámbito en el que se sitúan las instalaciones de Conservas Fernández, hoy en desuso y calificadas por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Bullas como zona "2a" industrial cerrada, fue objeto de un convenio suscrito en marzo del año 2007 con el Sr. Francisco Muñoz Martínez, mediante el cual se convenía la recalificación del uso de estas fincas, para transformarlo de industrial en residencia. Según dicho Convenio ésta mercantil debiera haber cedido de forma inmediata a su firma las antiguas oficinas de Conservas Fernández. Incumplida dicha obligación se produce la transmisión de la propiedad de los terrenos (fincas registrales 12.744 y 12.508) a D. Carlos María López Casas, quien manifestó ante este Ayuntamiento su interés en que los mismos fueran recalificados de industrial a residencial, ofreciendo como contraprestación la cesión del uso de las antiguas oficinas de Conservas Fernández, y ofreciéndose a negociar los restantes extremos del anterior Convenio suscrito con el Ayuntamiento de Bullas.

Segundo.- Consecuencia de esa propuesta fue la firma el 27 de febrero de 2010 de un Convenio Urbanístico con D. Carlos María López Casas en virtud del cual el Ayuntamiento de Bullas se comprometía a recalificar el uso del suelo afectado de industrial a residencial y la propiedad cedía el uso de las oficinas de la antigua fábrica de conservas con la finalidad de destinarlas a Centro Social y Cultural; asimismo, en dicho Convenio se contemplaba que las partes retomarían la negociación conducente a la modificación del convenio que en su día se suscribió con el Sr. Muñoz. Retomadas las negociaciones, se procedió a la firma de un nuevo Convenio con la mercantil titular de los terrenos, Gestión e Innovación en Conservas y Alimentación, S.L., de la que el Sr López Casas era Administrador Único.

Tercero.- Dicho Convenio fue suscrito con fecha de 12 de mayo de 2011 y afectaba a un área de 32.142 m², fijando las obligaciones y derechos de las partes que intervinieron de cara al desarrollo sostenible en una zona de suelo urbano degradada. Dichas condiciones eran las siguientes:

1.- El cambio del suelo objeto del mismo de un uso industrial a residencial, en coherencia con lo ya previsto en el Convenio firmado el 27 de febrero de 2010.

2.- El establecimiento de un uso global Residencial con un aprovechamiento de referencia de 0,60 m²/m²:

3.- El establecimiento de las siguientes contraprestaciones a este Ayuntamiento:

- La entrega al Ayuntamiento de Bullas de la cantidad de 63.000,00 €, IVA incluido, para la reparación de 150 m² de oficinas en la antigua fábrica.

- Como medio para la regeneración de esta zona actualmente degradada por la fábrica y las instalaciones abandonadas anexas, la propiedad asume la obligación de redactar, en el plazo máximo de un año desde la aprobación de la ordenación (Plan General Municipal de Ordenación o modificación de las vigentes Normas Subsidiarias), del proyecto de demolición del conjunto de naves y de las

instalaciones anexas, debiendo llevar a cabo la efectiva demolición en el plazo máximo de cinco años desde la aprobación de dicha ordenación.

En orden al cumplimiento de dichas determinaciones se establecían los siguientes plazos:

1. A la firma del convenio, la sociedad Gestión e Innovación en Conservas y Alimentación S.L., hizo entrega al Ayuntamiento de Bullas mediante talón conformado la cantidad de 63.000,00 €, IVA incluido, para la reparación de 150 m² de oficinas en la antigua fábrica, ya cedido su uso por convenios anteriores, que ahora se ratifican, y para que se cieguen los huecos por donde pueda haber intrusiones en las naves.

2. A la aprobación definitiva de la ordenación, bien mediante la aprobación del Plan General de Ordenación de Bullas o mediante la modificación de las Normas Subsidiarias en vigor, la propiedad de los terrenos dispondría de un año para solicitar licencia de demolición del conjunto de naves y de las instalaciones anexas en el ámbito objeto del convenio, elaborando y presentando ante el Ayuntamiento de Bullas el correspondiente Proyecto de Demolición. En todo caso, la demolición de las edificaciones debería producirse en el plazo máximo de cinco años desde la aprobación de la mencionada ordenación; el incumplimiento de este plazo determinaría la ejecución subsidiaria de las operaciones de demolición por parte del Ayuntamiento y con cargo a la propiedad.

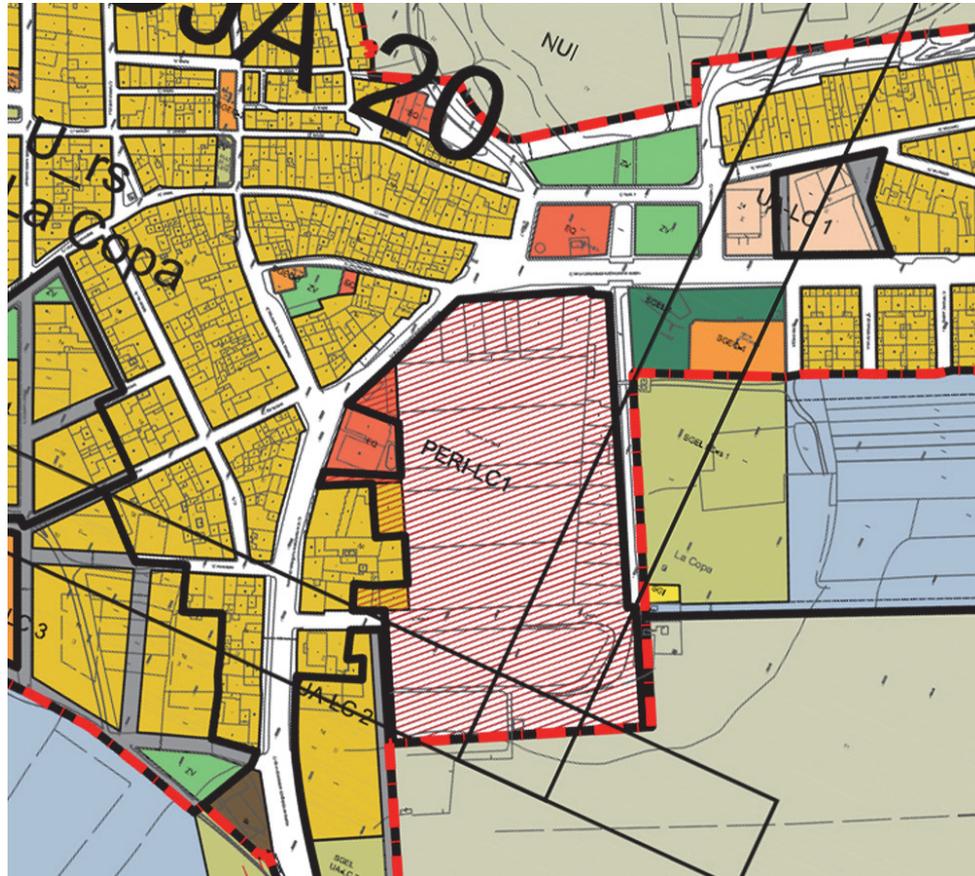
Cuarto.- El Plan General Municipal de Ordenación de Bullas fue objeto de aprobación inicial por el Pleno de esta Corporación en sesión de 28 de julio de 2010 (publicado en BORM n.º 183 de 10 de agosto de 2010), sin que a fecha del presente se haya procedido aún a su aprobación provisional, permaneciendo todavía vigentes el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Bullas aprobado por el Pleno de este Ayuntamiento en sesión extraordinaria de 22 de mayo de 2007.

Quinto.- GICA 2020, S.L., actual denominación de la mercantil "Gestión e Innovación en Conservas y Alimentación S.L." manifiesta ser propietaria de las siguientes fincas contiguas sitas en el término municipal de Bullas, partido de La Copa, sitio de la "Cañada de La Copa":

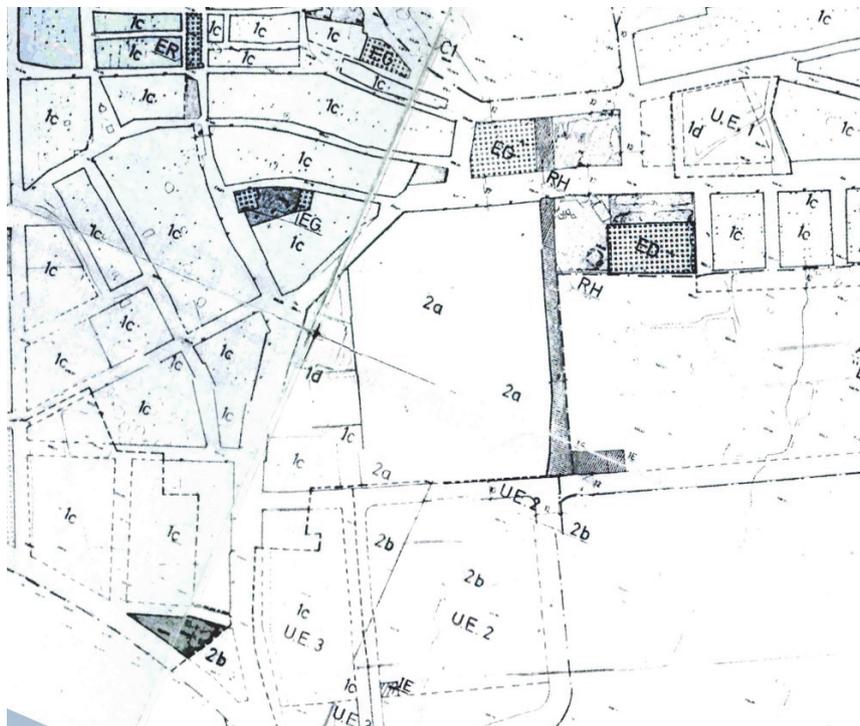
1. Finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Mula con el n.º 12.508 en el Tomo 1.009, Libro 89 de Bullas, folio 34; libre de cargas, gravámenes, arrendamientos y libre de cualquier obligación, con independencia de cuál sea su procedencia o naturaleza; situada en el término municipal de Bullas, partido de La Copa, sitio de La Cañada de La Copa, y que linda al Norte con la carretera de La Copa a Calasparra, al Este con una rambla de aguas fluviales, al Sur con una calle de nueva apertura sin nombre y al Oeste con la carretera de La Copa a Calasparra y fincas de D. Luís Fernández García y otros; con una superficie de 17.130,11 m², y sobre cuya superficie se construyó una fábrica de conservas vegetales, provista de electricidad, agua, alcantarillado y pavimentación. Tiene referencia catastral 7556206XH1175F0001BO.

2. Finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Mula con el n.º 12.744 en el Tomo 1.016 Libro 91 de Bullas, folio 181; descrita como trozo de terreno de forma rectangular que tiene una superficie de una hectárea, situado en el término municipal de Bullas, parte de labor o hacienda denominada "La Cañada de La Copa"; linda al Norte con la finca de Conservas Fernández SA, y al Este, Sur y Oeste con finca de Explotaciones Agrícolas Fernández SA. Finca que está inserta y forma parte de la referencia catastral 30012A026000010000MP.

Sexto.- El Plan General Municipal de Ordenación aprobado inicialmente clasifica el suelo como suelo urbano incluido en el ámbito del Plan Especial de Reforma Interior La Copa 1:



Por su parte, las Normas Subsidiarias actualmente vigentes califican el suelo objeto de este Convenio como suelo de uso industrial 2a y 2b:



Extracto de las Normas urbanísticas de la revisión de las normas subsidiarias de planeamiento municipal de Bullas

F) Zona 2a. Industrial Cerrada

Ordenación: Edificación en manzana cerrada según alineaciones y rasantes señaladas en planos, con limitación de altura y fondo edificable.

Parcela mínima: Superficie: 100,00 m².

Fachada: 7,00 m.

Altura máxima: 11 plantas (9,00 m), excepto aquéllos elementos (silos, chimeneas, etc.) que por sus características requieren una altura mayor.

Altura mínima: 1 planta (5,00 m)

Fondo edificable: 12,00 m en planta de piso Sin limitación en planta baja.

Vuelos: Los de la zona 1b.

Usos: Característico: Industrial y almacenes.

Compatible: Comercial y vivienda vinculada a la industria en planta 1

Prohibido: Vivienda en planta baja.

G) Zona 2b. Industrial Abierta

Ordenación: Edificación abierta según alineaciones y rasantes señaladas en planos, con limitación de altura y ocupación.

Parcela mínima: Superficie : 500 m².

Fachada: 15 m.

Altura máxima: La de la zona 2a.

Altura mínima: La de la zona 2a.

Ocupación máxima: 70%, excepto en las ampliaciones de las industrias existentes en el momento de aprobación definitiva de las Normas, en cuyo caso se permitirá una ocupación máxima del 80%.

Retranqueos:- a fachada: 5,00 m.- a lindero: 3,00 m. Se exceptúan las industrias existentes, que podrán consolidar sus actuales alineaciones.

Vuelos :Sin limitación. La separación a linderos se medirá desde la línea de voladizo.

Usos: Característico: Industrial y almacenes

Compatible: Comercial, residencial vinculada a la industria en planta 1ª o en edificio separado, con superficie máxima de 300 m² construidos por parcela industrial.

Prohibido: Residencial en planta baja o colindante con la nave.

4.- Objeto y justificación de la necesidad del presente Convenio

Primero.- Es objeto del presente Convenio Urbanístico fijar las obligaciones y derechos de las partes que intervienen a fin de modificar las determinaciones del Convenio Urbanístico suscrito con fecha de 12 de mayo de 2011 entre el Ayuntamiento de Bullas y Gestión e Innovación en Conservas y Alimentación, S.L., permitiendo su adaptación a las actuales circunstancias, que se manifiestan en una paulatina y sostenida regresión de la población de La Copa, con pérdida de aproximadamente el 20% de su población, unida a la falta de iniciativas empresariales y expectativas laborales en la pedanía, circunstancias que han propiciado una fuerte atonía en su mercado inmobiliario, que desaconsejan cualquier desarrollo residencial de cierta dimensión como el planteado en el Convenio Urbanístico suscrito..

Segundo.- La adaptación de las condiciones del Convenio Urbanístico suscrito con fecha de 12 de mayo de 2011 pasa por el redimensionamiento de los espacios con uso residencial y el mantenimiento de una zona destinada a uso industrial coincidente con la actual zona destinada a uso industrial por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias Municipales de Bullas.

Con esta configuración se dispondrá de un mayor stock de suelo industrial que permita la implantación de nuevas actividades que permitan reactivar la economía de La Copa y fomentar el empleo de una forma, por lo demás, inmediata, habida cuenta de la continuidad de uso de ese suelo industrial entre las vigentes normas Subsidiarias y el futuro Plan General Municipal de Ordenación.

Asimismo, se garantizaría un desarrollo residencial paulatino y ajustado a la demanda de mercado, mediante la delimitación de una Unidad de Actuación discontinua situada en las zonas Norte y Sur del actual ámbito del Convenio.

Tercero.- Para la eficacia de lo convenido las determinaciones urbanísticas que aquí se contemplan se incorporarán al documento del Plan General Municipal de Ordenación de Bullas que se someta a aprobación provisional.

5.- Cobertura legal

Primero.- El artículo 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia establece que *"Las administraciones públicas y las entidades de Derecho público de ellas dependientes, así como los consorcios y sociedades urbanísticas, podrán suscribir convenios entre sí o con particulares, con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico o bien para la formulación o modificación de éste"*.

Dichos Convenios Urbanísticos, según señala el apartado segundo del artículo citado *"no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta Ley."*

Segundo.- El artículo 86 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, 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 su caso, prevea la disposición que lo regule, pudiendo tales actos tener la consideración de finalizadores de los procedimientos administrativos o insertarse en los mismos con carácter previo, vinculante o no, a la resolución que les ponga fin”:

Cuatro.- El artículo 34 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, establece que la Administración podrá concertar los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios al interés público, al Ordenamiento Jurídico, ni a los principios de la buena administración.

En consecuencia, ambas partes acuerdan libremente suscribir el presente Convenio Urbanístico que se regirá con arreglo a las siguientes.

Cláusulas

Primera.- **Ámbito del sector objeto del convenio.**

El ámbito del sector objeto del convenio será el PERI-LCI establecido en el Plan General Municipal de Ordenación de Bullas en su aprobación inicial, coincidente con el ámbito del Convenio suscrito con fecha de 12 de mayo de 2011 entre el Ayuntamiento de Bullas y Gestión e Innovación en Conservas y Alimentación, S.L., (hoy GICA 2020, S.L.).

Segunda.- **Definición de sectores dentro del ámbito del convenio.**

Mediante el presente convenio se delimitan dos sectores diferenciados dentro de su ámbito, grafiados en el Anexo I, clasificados como Suelo Urbano y con la siguiente calificación urbanística:

A) Sector 1.- Suelo de uso industrial, denominación “Industrial 2a”, tipología “industrial en manzana cerrada”, con los siguientes parámetros urbanísticos:

USOS PORMENORIZADOS ZONA 2-a		
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
- Industrial y almacenes	- Los no señalados como incompatibles con las siguientes limitaciones: - Comercial. - Vivienda vinculada a la industria en planta 1. ^a - Prohibido: vivienda en planta baja.	- Vivienda en planta baja
PARCELA		
Parcela mínima edificable	100 m ²	
Círculo inscrito mínimo	No se fija.	
Frente mínimo de parcela	7 m	
Fondo máximo edificable	12 m. en planta piso; sin limitación en planta baja.	
VOLUMEN Y FORMA		
Número máximo de plantas	II plantas (9m),	
Altura máxima reguladora	9 metros. Excepto aquéllos elementos (silos, chimeneas, etc.) que por sus características requieren una altura mayor.	
Altura mínima permitida	I planta (5 m)	
Alturas libres mínimas de plantas	4 metros.	
Alturas libres máximas de plantas	No se fijan	
Agrupación de parcelas	Se permiten sin limitación.	
Cuerpos volados	Se admiten según el ancho de la calle: - Calle < 6 m.-----0,40 m. - Calle de 6 a 8 m.----0,60 m. - Calle > 8m.-----0,80 m. La longitud máxima de los vuelos cerrados será el 50% de la fachada. Nota: en ningún caso se permitirán cuando el mobiliario urbano (farolas, árboles etc..) lo imposibilite.	
Áticos	No se admiten	
Entreplantas	No se admiten	

B) Sector 2.- Suelo de uso residencial, incluido en el ámbito de la Unidad de Actuación La Copa-12 (U.A. LC_12), tipología "residencial en manzana cerrada", con un aprovechamiento de referencia de 0,92 m²t/m²s y una edificabilidad total del ámbito de 10.960,19 m²t. Dicho ámbito contemplará las siguientes reservas:

Sistema General de Espacios Libres: 1.588,76 m²s

Sistema General de Equipamientos: 1.352,58 m²s

Las determinaciones contenidas en los apartados precedentes se incluyen como Anexos II, III y IV del presente Convenio.

Tercera.- Ordenación, planeamiento y gestión.

El ayuntamiento de Bullas se obliga a la incorporación al documento del Plan General Municipal de Ordenación de Bullas pendiente de aprobación provisional de las determinaciones urbanísticas que se precisen para aplicar la ordenación establecida en la Cláusula precedente.

GICA 2020, S.L., por su parte, se compromete en el marco del presente Convenio:

- Al mantenimiento y la conservación de parte de la instalación industrial existente y a la demolición de cuantos elementos de la misma fuere preciso a fin de garantizar sus condiciones de seguridad estructural, ornato e higiene, con intención de proceder a su re-explotación siempre que las condiciones de demanda de mercado y viabilidad económica lo permitieran, sin renuncia o menoscabo de ninguna de las prerrogativas que asisten su derecho de propiedad.

- Siempre que las condiciones de demanda de mercado y viabilidad económica lo permitieran, a promover y presentar en el Excmo. Ayuntamiento de Bullas todos los instrumentos técnicos precisos para la ejecución y gestión de la ordenación convenida en el ámbito de la Unidad de Actuación U.A. LC_12 delimitada, cediendo al Ayuntamiento una vez urbanizadas zonas verdes, parcelas de equipamiento, viales e infraestructuras y servicios, además del 10% del aprovechamiento del sector como cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.

Cuarta.- Posteriores transmisiones de las fincas.

La sociedad GICA 2020, S.L. queda obligada a poner en conocimiento del Excmo. Ayuntamiento de Bullas cualquier futura transmisión de las fincas objeto de este Convenio; los sucesivos adquirentes quedarán subrogados en la posición de la sociedad GICA 2020, S.L. en todos y cada uno de los puntos de este Convenio.

Quinta.- Prohibición de segregaciones en la U.A. LC_12.

En orden a garantizar el adecuado desarrollo de las actuaciones previstas en este Convenio la sociedad GICA 2020, S.L. o, en su caso, los sucesivos adquirentes no podrán efectuar segregación alguna de los terrenos que constituyen la Unidad de Actuación La Copa 12.

Sexta.- Pérdida de efectos del Convenio suscrito con fecha de 12 de mayo de 2011.

A la firma del presente Convenio quedará sin efectos el Convenio suscrito con fecha de 12 de mayo de 2011 entre el Ayuntamiento de Bullas y Gestión e Innovación en Conservas y Alimentación, S.L., que en todos sus extremos se verá sustituido por el presente."

En Bullas, 15 de junio de 2018.—La Alcaldesa, María Dolores Muñoz Valverde.