

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

3986 Sometimiento al trámite de información pública previa del convenio urbanístico para la sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico por el pago en metálico de la Unidad de Actuación UA-69A del P.G.M.O. de Lorca.

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 28 de julio de 2025, se acordó el sometimiento al trámite de información pública previa del convenio urbanístico para la sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico por el pago en metálico de la unidad de actuación UA-69A del P.G.M.O. de Lorca, seguido bajo el número de expediente 2025/URCONV-1 en el Área de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

De conformidad con lo establecido en el Art. 182. 4 a) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, se hace público por plazo de UN MES el borrador de convenio urbanístico, cuyo tenor literal se transcribe a continuación:

Borrador de convenio urbanístico para la sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico por el pago en metálico de la Unidad de Actuación U.A.-69A del P.G.M.O. de Lorca

En Lorca a..... de..... de.....

Reunidos

De una parte, el EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LORCA representado por D. FULGENCIO GIL JÓDAR, Alcalde-Presidente, debidamente facultado para este acto, según acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno del día ** de ***** de 2025.

De otra: D. ANTONIO LÓPEZ MOLINA, provisto de N.I.F./D.N.I. y D. ALFONSO JIMÉNEZ REVERTE, provisto de N.I.F./D.N.I., ambos como Administradores mancomunados de la mercantil "PROMOCIONES J&L 2018, S.L.", entidad provista de C.I.F. y con domicilio social en Lorca,

INTERVIENEN:

- El Sr. FULGENCIO GIL JÓDAR como Alcalde-Presidente en representación del Excmo. Ayuntamiento de Lorca (Murcia).

- D. ANTONIO LÓPEZ MOLINA y D. ALFONSO JIMÉNEZ REVERTE, en nombre y representación de la mercantil "PROMOCIONES J&L 2018, S.L.", de nacionalidad española, con domicilio social en Lorca, constituida por tiempo indefinido mediante escritura autorizada por el Notario, el, e inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla, al folio del tomo....., Secc.... de Sociedades, hoja n.º..... inscripción..... C.I.F.:.....

Sus facultades para este acto resultan de su nombramiento como Administradores mancomunados en escritura de elevación a públicos de acuerdos sociales que consta debidamente inscrita por el Registro Mercantil, según Bastanteo efectuado por la Secretaría General del Excmo. Ayuntamiento de Lorca.

Todos ellos mayores de edad, con capacidad de obrar no encontrándose incurso en ninguna de las prohibiciones para contratar establecidas en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas. Los comparecientes, según intervienen, se reconocen mutuamente capacidad para suscribir el presente convenio y,

Exponen

I.- Que el Plan General Municipal de Ordenación de Lorca, aprobado definitivamente por Orden resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas en fecha de 18 de Abril de 2003 y publicado en el B.O.R.M. de 19 de Julio de 2003, con sus sucesivas modificaciones, recoge entre sus ámbitos de ordenación y delimitación la Unidad de Actuación UA-69A ubicada en la Virgen de la Huertas (Lorca).

II.- La unidad de Actuación UA-69 fue objeto de modificación en su delimitación y fue aprobada definitivamente en fecha 14 de julio de 2005 y publicada en el B.O.R.M. de 04/08/2005, así como el Programa de Actuación y Cambio de Sistema de Actuación de la UA-69A que fue aprobado definitivamente el día 21 de febrero de 2007 y publicado en el B.O.R.M. de 16/03/2007.

III.- Por Acuerdo de la Junta de Gobierno de Lorca de 27 de Noviembre de 2020, entre otros asuntos, se aprobó inicialmente la Modificación del Programa de Actuación de la U.A. 69-A del P.G.M.O. en los términos que obra en dicho acuerdo.

IV.- Que la Unidad de Actuación se delimita según los siguientes datos urbanísticos:

UNIDAD ACTUACION 69A							
manzana	ordenanza	tipología	superficie	%	Altura máxima	E m2/ m2	Aprov. m2
1	4	Unif.agrupada	1.326,00	68%	2	1	1.326
		viario	628,50	32%			
		Total unidad	1.954,50	100%			1.955
			Aprovechamiento total	0,68			
			Porcentaje de cesión	26			
			Porcentaje de suelo neto	0,68			
			Cesión de	5			
			Iniciativa de la actuación	privada			
			Sistema de actuación	Compensación (*)			

V.- Que "PROMOCIONES J&L 2018, S.L." es propietaria de la totalidad de la superficie del ámbito de la actuación a ejecutar, por venir este comprendido por la finca registral número 21.841 que se describe, cuya titularidad corresponde exclusivamente a la referida mercantil.

"1. PARCELA 2.- Trozo de terreno procedente del huerto conocido por "Huerto de la Virgen de las Huertas", radicante en la diputación de Pulgara y Cazalla, del término de Lorca, riego de la Ventena, hoy con fachada a la calle Padre Isidro, de

mil ochocientos cuarenta y seis metros con sesenta y cinco decímetros cuadrados (1846,65 m²): Linda: Norte, parcela 1, finca registral 21841, Este, parcela 4, finca registral 56222, Sur, parcela 3, finca registral 56220 y Oeste Calle Padre Isidro.

INSCRIPCIÓN: Inscrita en el registro de la propiedad de Lorca n.º 3, al tomo 2662, libro 2315, folio 160, finca de Lorca Sección n.º 2 56218, inscripción 4.ª”

REFERENCIA CATASTRAL: 6098012XG1659H0001OT

TÍTULO: Resolución de Permuta, formalizada en mandamiento de fecha 3 de septiembre de 2012, dado en Lorca, por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 3, con numero de procedimiento 953/2010

VI.- Que el artículo 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia establece la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos de con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico.

A su vez, el apartado 4.c) del artículo 182 de la misma norma urbanística antes referida, establece que cualquier convenio en el que se establezca las condiciones para el cumplimiento del deber legal de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se deberá atender a lo dispuesto en la ley respecto del destino y transmisión de los patrimonios públicos de suelo, e incluirán la valoración pertinente.

Por último, el apartado 7 del mismo precepto 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, recoge “7. Mediante convenio, que deberá ser aprobado por el pleno municipal, podrá sustituirse el deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico, que quedará siempre afectada al patrimonio público de suelo. También quedarán afectadas al patrimonio público de suelo las prestaciones en metálico o en especie que se reciban por los ayuntamientos como contraprestación del convenio.”

El ámbito del presente Convenio coincide con el correspondiente a la U.A. 69-A, siendo su objeto la monetarización o cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente al 5% del aprovechamiento del derecho de cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de Lorca para este ámbito de planeamiento urbanístico, por la cantidad sustitutiva en metálico, cuyo destino será el que legalmente corresponda y se apruebe por acuerdo adoptado por el órgano competente.

La motivación de dicha sustitución monetaria viene dada, entre otros, por los siguientes motivos:

- Las cesiones impuestas a la Unidad de actuación se materializan en 66,30 m², siendo imposible que dicha cesión pueda individualizarse en una única parcela o vivienda. De la ejecución del ámbito resultarán viviendas unifamiliares con una superficie superior a la superficie de la cesión a favor del Ayuntamiento, siendo estos inmuebles con destino a residencia indivisibles.

V.-Que, a tales fines, al amparo de lo previsto en el artículo 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia suscriben el presente CONVENIO URBANÍSTICO referente al ámbito de la Unidad de Actuación U.A. 69-A conforme a las siguientes:

Estipulaciones

Primera.- Objeto.

El presente convenio tiene por objeto la sustitución, por su equivalente en metálico, de la superficie con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, en la que se materializa la cesión del 5% del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, en la Unidad de Actuación U.A. 69-A del P.G.M.O. del Lorca. El convenio incluye como anexo la valoración de este aprovechamiento, realizada por los servicios técnicos del Área de Urbanismo.

Segunda.- Sustitución y valoración del 5% del aprovechamiento urbanístico.

1.- Conforme a 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, y demás normativa de aplicación, se reconoce la posibilidad de suscribir convenios urbanísticos en los que establecer condiciones específicas de ejecución del planeamiento urbanístico.

De forma particular, el apartado 7 del mismo precepto 182 de la Ley 13/2015 de 30 de marzo, reconoce la facultad, por la firma de convenio y previa aprobación pertinente, de sustituirse el deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico.

2.- Los derechos municipales totales objeto de monetarización son de 66,30 m², correspondiéndose íntegramente con la cesión obligatoria y gratuita del 5% del aprovechamiento de los propietarios en concepto de partición en las plusvalías urbanísticas.

Asciende la valoración de la totalidad de los derechos municipales a la cantidad de 28.698,85 € cantidad no sujeta al Impuesto del Valor Añadido, al proceder exclusivamente del 5% de cesión, y por tanto, a no constituir esta compensación a una operación de entrega de bienes o prestación de servicios.

3.- A la firma del convenio, deberá acreditarse la constitución de un depósito de fianza en metálico o mediante aval de entidad financiera de duración definitiva, en la Tesorería del Excmo. Ayuntamiento de Lorca por la cantidad de 28.698,85 € para responder de la citada obligación de pago, que se hará efectiva por parte de la Administración.

4.- El pago del valor monetarizado del aprovechamiento urbanístico correspondiente al 5% del aprovechamiento de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Lorca por parte de la mercantil PROMOCIONES J&L 2018, S.L., se hará efectivo mediante ingreso en la cuenta bancaria de titularidad municipal que se designará a tales efectos en el plazo de 15 días desde la notificación a PROMOCIONES J&L 2018, S.L. de la resolución o acuerdo de aprobación definitiva de la Modificación del Programa de Actuación de la U.A. 69-A del P.G.M.O.

5.- El incumplimiento o impago en el plazo pactado por PROMOCIONES J&L, S.L. del importe de monetarización que sea aprobado por el Pleno de la Corporación, previos trámites correspondientes, habilitará a la administración a proceder a la reclamación de cobro de dichos derechos por las vías legales, pudiendo proceder incluso por la vía de apremio correspondiente.

Tercera.- Naturaleza jurídica.

El presente documento tiene naturaleza jurídico-administrativa y se otorga al amparo de lo previsto en el artículo 47 de la Ley 40/2015 de 1 de octubre

del Régimen Jurídico del Sector Público y de conformidad con lo previsto en el artículo 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

Cuarta.- Gastos y tributos.

Los gastos e impuestos que pudieran derivarse como consecuencia de la formalización de la sustitución económica de los aprovechamientos urbanísticos objeto de este convenio, serán de cuenta de la mercantil adquirente de los mismos.

Quinta.- Vigencia.

Los efectos y vigencia del presente convenio quedan condicionada a su aprobación por el órgano municipal competente, obligándose el Ayuntamiento a la tramitación del procedimiento correspondiente para que dicha aprobación pueda producirse, así como proceder a las publicaciones e inscripciones en registros administrativos que para su validez o eficacia sean precisas. Tras la aprobación, la vigencia del presente convenio finalizará con la aprobación definitiva de la modificación del Programa de Actuación y el pago de las obligaciones derivadas del mismo.

Sexta.- Publicidad y recursos.

El presente convenio será sometido a información pública por plazo de 1 mes mediante publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica correspondiente conforme a lo previsto en la legislación urbanística, artículo 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.

En el anuncio de información pública se hará constar la identidad de las partes firmantes del convenio, así como las de aquellas personas que se hubieran adherido al mismo, se determinará su objeto y se identificará gráfica y descriptivamente el ámbito espacial al cual se refieran.

Las cuestiones litigiosas surgidas sobre la interpretación, modificación, resolución y efectos de este convenio, serán resueltas por el Pleno del Ayuntamiento, cuyos acuerdos pondrán fin a la vía administrativa y serán inmediatamente ejecutivos, pudiendo ser recurridos potestativamente en reposición ante el mismo órgano que los dicte, o ser impugnado mediante recurso contencioso administrativo, conforme a lo dispuesto en la Ley reguladora de dicha Jurisdicción.

Y en prueba de conformidad, las partes, según intervienen, suscriben por triplicado el presente documento en la fecha y lugar indicado en el encabezamiento".

Lorca, a 30 de julio de 2025.—La Concejala de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, María Hernández Benítez.