

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Lorca

4532 Área de Urbanismo. Anuncio de 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 del Programa de Actuación del Plan Especial de Reordenación Urbana en las fincas 1, 2 y 12, manzana 65 del P.E.P.R.I. de Lorca, Casa del León.

En Sesión Ordinaria celebrada por el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca el día 25 de mayo de 2026, 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 del Programa de Actuación del Plan Especial de Reordenación Urbana en las Fincas 1, 2 y 12, Manzana 65 del P.E.P.R.I. de Lorca, Casa del León, seguido bajo el número de expediente 2026/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:

“Convenio urbanístico para la sustitución del deber legal de cesión del aprovechamiento urbanístico por el pago en metálico del Programa de Actuación, Plan Especial de Reordenación Urbana en las fincas 1, 2 y 12 de la manzana 65 del P.E.P.R.I. de Lorca. “Casa del León”

En Lorca a XX de XX de 2026.

Reunidos:

De una parte, el Excmo. Ayuntamiento de Lorca representado por D. Fulgencio Gil Jodar, Alcalde-Presidente, debidamente facultado para este acto, según acuerdo del Excmo. Ayuntamiento en Pleno del día 29 de septiembre de 2025 y doña María de las Mercedes Gómez García, Secretaria General del Pleno (de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.2.i) del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo).

De otra: D. Joaquín Piernas Morillas, provisto de D.N.I. N.º 232****9 y D. Juan Carlos Piernas Morillas, provisto de D.N.I. 232****3, ambos como Administradores mancomunados de la mercantil “Hoteles de Murcia S.A.” entidad provista de C.I.F. A-30163547 y con domicilio social en Lorca, Alameda Rafael Méndez, N.º 34, 30800, Lorca (Murcia).

Intervienen:

- El Sr. Fulgencio Gil Jódar como Alcalde-Presidente en representación del Excmo. Ayuntamiento de Lorca (Murcia).

- Doña María de las Mercedes Gómez García, en su condición de Secretaria General del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Lorca (Murcia).

- D. Joaquín Piernas Morillas y D. Juan Carlos Piernas Morillas, en nombre y representación de la mercantil "Hoteles de Murcia S.A.", de nacionalidad española, con domicilio social en Lorca, en Alameda Rafael Méndez, N.º 34, 30800, Lorca (Murcia), constituida por tiempo indefinido mediante Escritura de Elevación a Público de Acuerdos Sociales de fecha 20 de abril de 2017 otorgada ante el Notario de Lorca, D. Cristóbal Gámiz Aguilera, N.º 793 de su protocolo, con C.I.F.: A-30163547.

Sus facultades para este acto resultan de su nombramiento como Administradores mancomunados en escritura de elevación a público 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.- El Plan Especial fue aprobado definitivamente en 2020, con publicación en BORM el 13 de enero de 2021. El ámbito se corresponde con la parcela manzana 65, fincas 1, 2 y 12 del PEPRI y su entorno inmediato.

En cuanto a la Gestión Urbanística, se propone la delimitación una unidad de actuación fijando como sistema de actuación el de Concertación Directa.

El Programa de Actuación del Plan Especial de reordenación urbana en las Fincas 1, 2 y 12 de la Manzana 65 del P.E.P.R.I. de Lorca, Casa del León, fue aprobado inicialmente por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 30 de abril de 2026.

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

UNIDAD DE ACTUACIÓN		P.E. CASA DEL LEÓN					
Zona de Ordenanza	Tipología	Superficie	%	Altura máx.	Ocup. Máx.	A (m² techo)	
7A	Terciario, hotelero Manzana 65 (Finca 1, 2 y 12)	Edificación entre medianeras	352,76 m²	100,00	4 (A)	352,76 m²	Hotelero: 1.532,76m²
Total unidad		352,76	100,00			1.532,76 m²	
Cesión de aprovechamiento						25,54 m²	
Iniciativa de la actuación						Privada	
Sistema de actuación						Concertación Directa	

III.- Que "Hoteles de Murcia S.A." es propietaria de la totalidad de la superficie del ámbito de la actuación a ejecutar, por venir este comprendido por la finca registral número 40.055 que se describe, cuya titularidad corresponde exclusivamente a la referida mercantil.

Identificación y localización**Localización**

Dirección: Calle Alfonso X

Municipio: 30800 LORCA Provincia: MURCIA

Ampliación de dirección. Linderos:

- Norte, calle Vicente Ruiz Llamas.
- Sur, Herederos de Pedro Antonio Hilario y D. Asensio Díaz.
- Este, calle Alfonso X.
- Oeste, calle Codo.

Datos registrales y catastrales

N.º de Finca	Tomo	Libro	Folio	Inscripción	Referencia Catastral
40.055	2.593	2.246	106	1ª	4706813XG1740F0001AL

Titular registral: Hoteles de Murcia S.A.

Registro de la Propiedad: Lorca n.º 03

Estado del inmueble: Solar vacío salvo las fachadas y vallado.

Tipo de inmueble: Solar.

Se adjunta como documento uno copia de la nota simple expedida por el Registro de la Propiedad número 3 de Lorca.

IV.- 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 al Programa de Actuación, Plan Especial de Reordenación Urbana de las Fincas 1, 2 y 12 de la Manzana 65 del PEPRI de Lorca "Casa del León", siendo su objeto la monetarización o cesión del 10% del incremento de aprovechamiento a favor del Excmo. Ayuntamiento de Lorca para este ámbito de planeamiento urbanístico, por la cantidad substitutiva 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 25,54 m²techo, siendo imposible que dicha cesión pueda individualizarse en una única parcela o vivienda.

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 del Programa de Actuación, Plan Especial de Reordenación Urbana de las Fincas 1, 2 y 12 de la Manzana 65 del PEPRI de Lorca "Casa del León", conforme a las siguientes:

Estipulaciones:

Primera: Objeto.

El presente convenio tiene por objeto la sustitución, por su equivalente en metálico, del 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria al Excmo. Ayuntamiento de Lorca, en el ámbito del Programa de Actuación, Plan Especial de Reordenación Urbana de las Fincas 1,2 y 12 de la Manzana 65 del PEPRI de Lorca "Casa del León". El convenio incluye como anexo la valoración de este aprovechamiento, realizada por los servicios técnicos del Área de Urbanismo.

Segunda.- Sustitución y valoración del 10% del incremento de aprovechamiento

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.- La edificabilidad total de la parcela es de 1.532,76 m²techo, de los cuales hay 25,54 m²techo que pertenecen al Ayuntamiento procedentes de la cesión obligatoria. Por tanto, esto supone que el ayuntamiento sería el propietario del 1,6662% de la parcela en proindiviso.

Asciende la valoración de la totalidad de los derechos municipales a la cantidad de 10.441,16 € (diez mil cuatrocientos cuarenta y un euros con dieciséis céntimos), cantidad calculada en virtud de Informe Técnico municipal de fecha 13 de mayo de 2026, estando la misma no sujeta al Impuesto del Valor Añadido, al proceder exclusivamente del 10% de cesión, y, por tanto, a no constituir esta compensación a una operación de entrega de bienes o prestación de servicios.

3.- El pago del valor monetarizado del aprovechamiento urbanístico correspondiente al 10% del aprovechamiento de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Lorca por parte de la mercantil Hoteles de Murcia SA, 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 Hoteles de Murcia S.A. de la resolución o acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación, Plan Especial de Reordenación Urbana de las Fincas 1, 2 y 12 de la Manzana 65 del PEPRI de Lorca "Casa del León".

5.- El incumplimiento o impago en el plazo pactado por Hoteles de Murcia SA del importe de monetización 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 condicionados 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, 2 de junio de 2026.—La Concejala de Urbanismo, Medio Ambiente y Vivienda, María Hernández Benítez, P.D. (D.A. 04-01-2024).