

Excmo. Ayuntamiento de Cieza



CONVENIO URBANISTICO

Cieza a 2 de junio de 2005

REUNIDOS

De una parte, D. ANTONIO TAMAYO GONZÁLEZ, actuando en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Cieza, en su calidad de Alcalde -Presidente, facultado para este acto por acuerdo del Ayuntamiento Pleno, adoptado en sesión celebrada el día 30 de marzo de 2005, asistido por el Secretario del Ayuntamiento, Don Bartolomé Buendía Martínez.

De otra parte, D. JOSÉ RODRÍGUEZ MURCIA, mayor de edad, con D.N.I. nº 74.141.700 G, y domicilio en Partido de Molins, Avenida de Orihuela, nº 8-1º C, de Orihuela, en nombre y representación de las mercantiles "INVERSOL GRUPO URBANÍSTICO, S.A." y "SAN JOSÉ INVERSIONES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS, S.A.", en su condición de Consejero Delegado de ambas, y D. JOSÉ ANTONIO GARCÍA YUSTE, mayor de edad, con D.N.I. nº 29.037.709 W, y domicilio en C/ Juan José Ayala, nº 8-3º C, de Cieza, D. FERNANDO MARÍN PALAZÓN, mayor de edad, con D.N.I. nº 27.425.292 T, y domicilio en C/ Quevedo, nº 25-3º E, de Cieza, D. PASCUAL HERRERA ORTEGA, mayor de edad, con D.N.I. nº 27.437.814 X, y domicilio en C/ Santa Ana, nº 5, de Cieza; los tres últimos en nombre y representación de la mercantil "GRUPO INVERSOR CIEZANO, S.L.", en su condición de Consejeros Delegados de la misma, con carácter mancomunado.

Las mercantiles representadas, en adelante empresas promotoras, han sido constituida mediante escritura autorizada e inscrita en el Registro Mercantil.

Todas las partes cuentan con la capacidad legal para el otorgamiento del presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, manifestando libre y espontáneamente los siguientes

ANTECEDENTES



Excmo. Ayuntamiento de Cieza



Primero.- Que las mercantiles que suscriben el presente convenio son dueñas de las fincas registrales cuyo título se acompañan al anexo I.

Segundo.- Que el Excmo. Ayuntamiento de Cieza está actualmente tramitando el expediente de revisión del PGOU municipal, (denominado ahora Plan General Municipal de Ordenación con la nueva Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, y en adelante PGMO). La documentación correspondiente a esta revisión ha sido aprobada inicialmente y sometida al trámite de información pública y audiencia a los organismos competentes por razón de la materia. Por tanto, el expediente se encuentra pendiente de su aprobación provisional por el Pleno Corporativo.

El nuevo Plan ha de tener en cuenta, entre otros extremos, la ordenación y ubicación de nuevas zonas industriales, como es el caso contemplado en el presente convenio, para dotar al municipio de un modelo complementario de naturaleza industrial, con servicios , dotaciones e infraestructuras adecuadas, que posibiliten la instalación de nuevas industrias en nuestra localidad que contribuyan al aumento del tejido productivo.

Tercero.- Que a propuesta de los promotores, la Corporación municipal considera oportuno la inclusión en el PGMO, pendiente de revisión, de un **sector de suelo urbanizable para actividades económicas de uso industrial** , mediante una única unidad de actuación, que será promovida por los promotores, conforme a lo prevenido en el artículo 66.3 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, en el ámbito objetivo del denominado "Paraje venta del Olivo", en el término municipal de Cieza, y que se delimita en el plano de ubicación que se acompaña como anexo II, conformado, entre otras por las fincas propiedad de la parte promotora, según los títulos que se aportan, así como , en menor medida por fincas propiedad del Ayuntamiento de Cieza, y otros enclaves de menor superficie de otros propietarios. En cualquier caso, se cumplen los criterios de sectorización y condiciones urbanísticas que se exige por la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, para la clasificación de suelos urbanizables.

Cuarto.- La iniciativa planteada, en un municipio de las características de Cieza, implica su reactivación socioeconómica y una clara apuesta por el aumento del tejido empresarial en Cieza, lo que lleva a considerar el proyecto como un importante hito impulsor del desarrollo

Excmo. Ayuntamiento de Cieza



futuro de nuestra población, que ha de contribuir en la búsqueda del pleno empleo en nuestra localidad.

Quinto. Que el artículo 158 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, faculta a los municipios para suscribir con los particulares convenios urbanísticos con la finalidad de establecer condiciones detalladas para la formulación o modificación del planeamiento general, debiendo incorporarse estos convenios a los correspondientes expedientes de alteración del planeamiento que se instruyan por los Ayuntamientos. Los citados convenios tendrán a todos los efectos naturaleza y carácter jurídico-administrativo.

Sexto- Que es voluntad del Ayuntamiento de Cieza salvaguardar en todo momento tanto los intereses municipales en el Planeamiento General, como respetar el principio de equidistribución de cargas y beneficios de la acción urbanística, así como respetar, también en todo momento, la voluntad y criterios recogidos en la legislación urbanística aplicables a este tipo de actuaciones.

En consecuencia, las partes intervinientes, con objeto de dar viabilidad a la iniciativa plantada, acuerdan y otorgan el presente Convenio Urbanístico conforme a las siguientes

ESTIPULACIONES:

Primera. Garantía de implantación de infraestructuras.

El ámbito del sector debe garantizar, con la presentación del Plan Parcial ,los servicios e infraestructuras necesarias, que aseguren la viabilidad y conexión con los sistemas generales del municipio, a la par que se garantiza las obras de ampliación o refuerzo de las actualmente existentes y que resulten necesarias por las características del sector. Las Empresas Promotoras junto con el resto de integrantes de la Junta de Compensación deberán financiar, conforme está previsto en la vigente legislación del suelo de la Región de Murcia, la ejecución de las conexiones con los sistemas generales de infraestructuras, sin perjuicio de las obligaciones que correspondan a las compañías suministradoras y con el concurso de la



administración actuante en el orden urbanístico, que ejercerá sus potestades publicas para la ocupación necesaria de los terrenos y, en su caso, para repercutir, en la cuantía que corresponda, sobre los propietarios que resulten beneficiados, los gastos de infraestructura de conexión a los sistemas generales exteriores del sector que excedan de los requeridos para el mismo. En cualquier caso, los derechos económicos o de cualquier clase que se generen a favor de terceros, con ocasión de actuaciones municipales motivadas por expropiaciones u ocupaciones para posibilitar la ejecución de conexiones con los sistemas generales, y específicamente a efectos de constitución de servidumbres, serán por cuenta de la Junta de Compensación que resulte del desarrollo urbanístico previsto por el presente convenio en los casos en que deban ser satisfechas por el Ayuntamiento de Cieza, siendo considerados como gastos de urbanización. Pudiendo en este caso la promotora repercutir los gastos a los que haga frente por estos conceptos a los terceros que se beneficiaran de estas conexiones.

Segunda -Objeto del convenio.

Constituye el objeto del presente convenio el regular las relaciones entre el Ayuntamiento de Cieza y los promotores, como propietarios de parte de los terrenos incluidos en el sector objeto de delimitación.

Tercera- Carácter y condición con la que participan las partes.

Las partes intervinientes en este convenio lo hacen con el carácter y condición que se especifica:

1º.- El Excmo. Ayuntamiento de Cieza interviene como Administración actuante, con independencia de su condición de titular de fincas incluidas en el ámbito del sector delimitado.

2º.- Las mercantiles identificadas como la parte promotora, en su condición de propietaria de terrenos afectados por la delimitación y que ha de participar con el resto de propietarios en la ejecución y desarrollo de la unidad objeto de sectorización, actuando como garante de las actuaciones en materia de urbanización.

Cuarta. Obligaciones de las partes.



1. Por el Ayuntamiento de Cieza:

1.1. El Excmo. Ayuntamiento de Cieza se compromete a clasificar y delimitar como suelo Urbanizable sectorizado para actividades económicas de uso industrial, en la documentación correspondiente a la revisión del PGMO, actualmente en fase de tramitación, la totalidad de los terrenos cuya representación gráfica se ajusta al plano de ubicación contenido del anexo II acompañado al presente convenio, que forma parte y cuerpo inseparable del mismo.

1.2. El Ayuntamiento de Cieza se compromete a asignar los siguientes parámetros urbanísticos a la unidad de actuación objeto de sectorización :

- Superficie aproximada..... 120 Has.
- Clasificación del Suelo:.....Suelo Urbanizable sectorizado.
- Desarrollo..... Mediante un solo Plan Parcial.
- Uso.....Industrial con compatibilidad de uso hotelero y terciario comercial.
- Edificabilidad de referencia 0,6 m2/ m2
- Número máximo de plantas: dos para edificaciones industriales y tres para uso terciario y hotelero.
- El sistema de actuación será el de compensación.

1.3. A impulsar y agilizar cuantas cuestiones de trámite sean necesarias para la aprobación definitiva de la revisión del PGMO., así como para la aprobación del Plan Parcial y demás instrumentos de gestión urbanística a cuya elaboración se compromete la parte promotora del presente convenio en los términos del punto 2) siguiente.

2. Por la parte promotora:

La parte promotora, que suscribe el presente convenio, se obliga:

- a) A incluir con carácter previo a la firma del presente convenio, y al que se acompañará como anexo un Estudio de Impacto Ambiental de la zona objeto de delimitación y afectada por la actuación.



Excmo. Ayuntamiento de Cieza



- b) A redactar el proyecto del Plan Parcial para la transformación urbanística de la unidad delimitada y sectorizada, que deberá presentar ante el Ayuntamiento de Cieza, dentro de los tres meses siguientes al de la aprobación definitiva del PGMO por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Murcia, ajustándose a lo previsto en los artículos 105 y 106 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, fijando como sistema de actuación el de compensación. Asimismo, coincidiendo con el momento de la presentación del del Plan Parcial , la parte promotora deberá presentar un informe de las compañías suministradoras de luz, agua, gas y telefonía, acreditativo de la disponibilidad de dichos servicio.
- c) A presentar ante el Ayuntamiento de Cieza los Estatutos y Programa de actuación que ha de regir la futura Junta de Compensación, en el plazo de los tres meses siguientes al de la aprobación definitiva del Plan Parcial, ajustándose a lo prevenido en los artículos 180 y 181 de la Ley 1 /2001, de 24 de abril del Suelo de la Región de Murcia.
- d) A constituir, en su condición de titulares del suelo del Plan Parcial, la Junta de Compensación, elegida como sistema de actuación, en el plazo máximo de dos meses a contar desde la aprobación definitiva de los Estatutos y Programa de Actuación.
- e) A redactar y presentar ante el Ayuntamiento de Cieza, en el plazo máximo de nueve meses desde la constitución de la Junta de Compensación, los proyecto de reparcelación y urbanización, así como a comenzar las obras de urbanización en el plazo máximo de seis meses desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

Al margen de las cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento de Cieza , a cargo de todos los propietarios afectados por el ámbito de actuación delimitado, y a las que se hará referencia en la estipulación quinta siguiente, la parte promotora y firmante de este convenio, de forma exclusiva, de conformidad con el artículo 60 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del suelo de la Región de Murcia, realizarán al Ayuntamiento la aportación suplementaria de un 6% del suelo neto urbanizado que corresponda a las mercantiles promotoras como consecuencia de la aportación a la Junta de Compensación de las fincas referenciadas en el



antecedente primero, actualmente de su propiedad, todo ello con independencia de su participación en la cesión obligatoria al Ayuntamiento de los terrenos en que se localice el 10% de aprovechamiento del sector.

En el caso de que la edificabilidad total del sector prevista en el convenio fuese modificada en la aprobación definitiva del P.G.M.O., la aportación suplementaria del 6% sobre el 10 % preceptivo se ajustará proporcionalmente a dicho cambio sin que fuese preciso por ello modificar el convenio a suscribir.

- f) Los puestos de trabajo directos o indirectos que resulten necesarios tanto para la ejecución de obras o infraestructuras, así como para el posterior mantenimiento de las mismas, deberán ser ocupados preferentemente con vecinos Cieza empadronados en la localidad, siempre que ello sea posible por la existencia de personal desempleado, registrado en las correspondientes oficinas públicas, en los sectores demandados.

Quinta. Cesiones al Ayuntamiento.

En el proyecto de reparcelación se adjudicarán al Ayuntamiento de Cieza los terrenos de cesión obligatoria y gratuita correspondientes a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local, así como los sistemas generales adscritos o vinculados al sector.

Las partes convienen expresamente la posibilidad de que la mercantiles "SAN JOSÉ INVERSIONES Y PROYECTOS URBANÍSTICOS S.A.", "INVERSOL, GRUPO URBANISTICO, S.A" y "GRUPO INVERSOR CIEZANO, S.L.", a través de CIEZAGOLF SL, como promotoras de dicho Sector negocien con el Ayuntamiento, con carácter preferente a cualquier otra persona o entidad, la adquisición del 10% del aprovechamiento urbanístico total que a éste le corresponda en el desarrollo del Sector objeto del Convenio Urbanístico, así como del 6% que se le entrega como compensación por la firma del presente convenio, siempre de conformidad con la normativa urbanística y/o la propia legislación local que le sea de aplicación.

Sexta. Ejecución materia de las obras de urbanización.



La ejecución material de las obras de urbanización se dirigirán por un equipo técnico con titulación adecuada, nombrado por la Junta de Compensación, correspondiendo al Ayuntamiento las labores propias de inspección de las obras, para garantizar, durante el desarrollo del proceso, el cumplimiento de lo determinado en los proyectos correspondientes, así como la ejecución de las obras con las calidades previstas y el cumplimiento de la normativa vigente.

Séptima. Transmisión de los terrenos

La transmisión de los terrenos aportados por los titulares en este convenio representados, dará lugar a que el adquirente quede subrogado legalmente en el lugar y puesto del anterior propietario, que deberá consignar en los actos de enajenación los compromisos asumidos en este convenio.

Asimismo, el transmitente deberá poner en conocimiento del Ayuntamiento de Cieza el hecho de la transmisión, con el nombre y domicilio del nuevo titular, con la presentación de la copia simple de la escritura de transmisión del dominio y subrogación del adquirente en los derechos y obligaciones derivados del presente convenio.

Asimismo, las mercantiles firmantes del presente convenio podrán ceder y subrogar libremente a cualquier tercero en todos los derechos y obligaciones dimanantes de este convenio.

Octava. Procedimiento y tramitación del convenio

El presente Convenio será sometido a la aprobación del Pleno Municipal y, obtenida ésta, se dará la tramitación prevista en la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

Novena. Condición suspensiva.

El presente convenio urbanístico está sujeto a la condición suspensiva de la aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de Murcia de la documentación correspondiente a la revisión del PGMO de Cieza ,actualmente en



tramitación, a la que quedará unida el presente convenio y sus anexos con las determinaciones de ordenación y parámetros urbanísticos reflejados.

Décima. Naturaleza jurídica del convenio

El presente Convenio y los pactos y acuerdos en él contenidos son de naturaleza administrativa y sujetos al Derecho Administrativo y toda cuestión o contienda que se suscite a su respecto estará sometida al orden jurisdiccional contenciosos administrativo.

En el caso de ulterior modificación de la legislación urbanística que afectase a las actuaciones del presente convenio, las partes procederán a modificar el clausurado del mismo, manteniendo el contenido material, sin rectificaciones respecto de los objetivos establecidos en el mismo.

Undécima. Causas de resolución del convenio.

Serán causas de resolución de pleno derecho del presente convenio las siguientes:

- a) El transcurso de mas de dos años, a contar desde la formalización y firma del presente convenio sin que se hubiera procedido a la aprobación definitiva del Plan General Municipal de Ordenación, previa denuncia de la mercantil promotora del convenio, y siempre a opción de dicha mercantil.
- b) Por mutuo acuerdo entre las partes.
- c) En caso de que se produzca la aprobación definitiva del PGMO contemplando parámetros urbanísticos distintos a los establecidos en la estipulación tercera, punto 1.2 . Esta causa sólo operara si existiera previa denuncia de las mercantiles promotoras del convenio, en el plazo de los 30 días posteriores a la aprobación definitiva del PGMO.



Excmo. Ayuntamiento de Cieza



Y siendo conforme a sus respectivas y recíprocas voluntades, firman las partes intervinientes el presente Convenio Urbanístico, por cuadruplicado y en el lugar y fecha al principio indicados.

D. Antonio Tamayo González
El Alcalde



Por la empresa promotora:
Don José Rodríguez Murcia.

D. Jose Antonio García Yuste

D. Fernando Marín Palazón

D. Pascual Herrera Ortega

Ante mí el secretario de la Corporación, que da fé

D. Bartolomé Buendía Martínez