

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Caravaca de la Cruz

**3793 Convenio urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz y varios propietarios para sustituir el deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico en la modificación puntual no estructural n.º 78 del Plan General de Ordenación de Caravaca de la Cruz sobre "Cambio de alineaciones y calificación del suelo en Barrio Nuevo".**

El Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria celebrada el día 8 de mayo de 2018, aprobó el Convenio Urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz y varios propietarios para sustituir el deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico en la Modificación Puntual No Estructural N.º 78 del Plan General de Ordenación de Caravaca de la Cruz sobre "Cambio de Alineaciones y Calificación del Suelo en Barrio Nuevo", que literalmente dice:

**"Convenio urbanístico entre el Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz y varios propietarios para sustituir el deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico en la Modificación Puntual no Estructural n.º 78 del Plan General de Ordenación de Caravaca de la Cruz sobre "Cambio de Alineaciones y Calificación del suelo en Barrio Nuevo"**

Reunidos en \_\_\_\_\_, a \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil dieciocho

De una parte, don José Moreno Medina, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, en representación del Excmo. Ayuntamiento de Caravaca de la Cruz, con CIF P3001500B, sito en Plaza del Arco, n.º 1, Caravaca de la Cruz, Murcia.

Y de otra parte:

Don Simón López López, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXX, y doña María Josefa Oliva Gómez, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXX, mayores de edad, en nombre propio, propietarios al 50% de la parcela catastral 9592409WH9199D, afectada por el Convenio Urbanístico, y con domicilio en XXXXXXXXX.

Don Miguel Ángel Pozo Álvarez, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXX, y doña Dolores González Navarro, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXX, mayores de edad, en nombre propio, propietarios al 50% de la parcela catastral 9692439WH9199B, afectada por el Convenio Urbanístico, y con domicilio en XXXXXXXXX.

Don Rubén Martínez Marín, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXX, mayor de edad, en nombre propio, propietario único de la parcela catastral 9692462WH9199B, afectada por el Convenio Urbanístico, y con domicilio en XXXXXXXXX.

### Exponen

**Primero.-** Este Ayuntamiento tramita de oficio la modificación N.º 78 del Plan General de Ordenación de Caravaca de la Cruz sobre "Cambio de Alineaciones y Calificación del Suelo en Barrio Nuevo" tiene por objeto, en esencia, definir y completar la ordenación de Barrio Nuevo, contemplando las zonas verdes existentes, definiendo nuevas parcelas residenciales de propiedad municipal y las alineaciones correspondientes.

Se trata de una modificación no estructural del PGMO, al modificar zonas verdes existentes, incrementando el volumen edificable residencial, por lo que es preciso mayores dotaciones y tiene por objeto una diferente zonificación o uso de los espacios libres públicos previstos.

La modificación se justifica, esencialmente, en que en la redacción del PGMO no se contemplaron varias áreas destinadas a zonas verdes, estando por tanto calificadas como vía pública. Estas áreas, generalmente con vegetación e incluso arbolado, no se están destinando al uso previsto en el Plan General de vía pública, sino al de zona verde; además, el desnivel hace incompatible su destino a viales. Tampoco existe un mantenimiento municipal de estas zonas, por lo que pudiera ocurrir que la vecindad ocupe terrenos de propiedad municipal al no destinarse para un uso público.

**Segundo.-** El objeto de este Convenio Urbanístico es determinar la sustitución del deber legal de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico, por el pago de una cantidad en metálico, respecto de las actuaciones n.º 1, n.º 6 y n.º 12 de la modificación puntual no estructural N.º 78 del Plan General de Ordenación de Caravaca de la Cruz.

### Antecedentes de hecho

**Primero.-** El Ayuntamiento Pleno de Caravaca de la Cruz, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2012, aprobó Avance de Planeamiento de la Modificación no Estructural n.º 78 del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz (BORM n.º 269, de 20 de noviembre de 2012).

**Segundo.-** El Ayuntamiento Pleno de Caravaca de la Cruz, en sesión celebrada el día 4 de marzo de 2013, aprobó inicialmente la modificación no estructural n.º 78 del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz (BORM n.º 67, de 22 de marzo de 2013).

**Tercero.-** El Ayuntamiento Pleno de Caravaca de la Cruz, en sesión celebrada el día 6 de mayo de 2015, aprobó provisionalmente la Modificación No Estructural n.º 78 del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz.

**Cuarto.-** Con fecha 01/12/2015, la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda comunica acuerdo adoptado por la Comisión de Coordinación de Política Territorial, de 3 de noviembre de 2015, requiriendo que deben subsanarse algunas deficiencias:

"La presente modificación debe considerarse una actuación de dotación conforme a lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Suelo estatal, por lo que en la modificación deberá quedar garantizado que se va a cumplir la obligación de entregar del 10% del incremento de aprovechamiento, salvo que quede acreditado que la totalidad de las nuevas parcelas edificables son propiedad municipal.

La modificación debe justificar el modo de obtención de las parcelas dotaciones en el caso de que estas sean de titularidad privada.

Deben recogerse en los planos las determinaciones aprobadas en las Modificaciones n.º 13 y 21 del Plan General”.-

**Quinto.-** Con fecha 30 de noviembre de 2016, desde el Área de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente se emite informe técnico, en el que se comunica que, consultadas las fichas catastrales de las siguientes parcelas y la valoración del suelo, resulta un valor catastral medio de 50 euros por m<sup>2</sup>, en el que se pueden construir un máximo de dos plantas, por lo que su repercusión es de 25 euros/m<sup>2</sup>. La modificación pretende, entre otros, recoger las construcciones que se encuentran fuera de ordenación. Para ello indica la Dirección General que es obligado la entrega del 10% del incremento de aprovechamiento:

Actuación n.º 1.- Parcela Catastral 9592409WH9199D.

Se cambia la calificación de 85,45 m<sup>2</sup> de zona verde a residencial. La edificación figura en fotos aéreas con anterioridad a la aprobación del PGM. La superficie residencial que se contempla es de 85,45 m<sup>2</sup>. El incremento de aprovechamiento de 170,90 m<sup>2</sup>.

Su valor a 25,00 euros/m<sup>2</sup> es 4.272,50 euros. El 10% de 427,25 euros.

Actuación n.º 6.- Parcela Catastral 9692439WH9199B.

Se modifica la alineación para contemplar la edificación existente. Se reduce la zona verde en 111,40 m<sup>2</sup> y 165,47 m<sup>2</sup> la vía pública. La superficie residencial que se contempla es de 276,87 m<sup>2</sup>. El incremento de aprovechamiento de 553,74 m<sup>2</sup>.

Su valor a 25,00 euros/m<sup>2</sup> es 13.843,50 euros. El 10% de 1.384,35 euros.

Actuación n.º 12.- Parcela Catastral 9692462WH9199B.

Se incorporan 758,55 m<sup>2</sup> de superficie a zona pública por estar destinado a este fin. Se aumenta la zona residencial de 58,82 m<sup>2</sup> a 98,43. Se incorporan 538,45 m<sup>2</sup> a zona verde privada. La superficie residencial que se contempla es de 39,61 m<sup>2</sup>. El incremento de aprovechamiento es 79,22 m<sup>2</sup>.

Su valor a 25,00 euros/m<sup>2</sup> es 1.980,50 euros. El 10% de 198,05 euros.

**Sexto.-** Que resultan ser propietarios de las parcelas catastrales los siguientes particulares:

- Actuación n.º 1.- Parcela Catastral 9592409WH9199D:

Don Simón López López, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXX, y doña María Josefa Oliva Gómez, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXX.

- Actuación n.º 6.- Parcela Catastral 9692439WH9199B:

don Miguel Ángel Pozo Álvarez, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXX, y doña Dolores González Navarro, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXX.

- Actuación n.º 12.- Parcela Catastral 9692462WH9199B:

Don Rubén Martínez Marín, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXX.

**Séptimo.-** Que se ha recabado de los propietarios arriba reseñados su conformidad y compromiso para dar cumplimiento al informe de la Dirección General de Ordenación del Territorio, mediante sustitución del deber legal de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico, por el pago de las siguientes cantidades en metálico, a los efectos de continuar con la tramitación de la modificación puntual no estructural N.º 78 del PGM:

Actuación n.º 1.- Parcela Catastral 9592409WH9199D: 427,25 euros.

Actuación n.º 6.- Parcela Catastral 9692439WH9199B: 1.384,35 euros.

Actuación n.º 12.- Parcela Catastral 9692462WH9199B: 198,05 euros.

### Fundamentos de Derecho

#### Primero.- Legislación aplicable:

- Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante, TRLSRM, aplicable a este procedimiento).

- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 18.2. Cuando se trate de las actuaciones de dotación a que se refiere el artículo 7.1 b), los deberes anteriores se exigirán con las siguientes salvedades:

a) El deber de entregar a la Administración competente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística, se determinará atendiendo sólo al incremento de la edificabilidad media ponderada que, en su caso, resulte de la modificación del instrumento de ordenación. Dicho deber podrá cumplirse mediante la sustitución de la entrega de suelo por su valor en metálico, con la finalidad de costear la parte de financiación pública que pudiera estar prevista en la propia actuación, o a integrarse en el patrimonio público de suelo, con destino preferente a actuaciones de rehabilitación o de regeneración y renovación urbanas.

- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia

Artículo 193. Actuaciones de dotación.

1. Se entiende por actuación de dotación, conforme a lo previsto en la legislación estatal de suelo, aquellas actuaciones aisladas sobre una o varias parcelas de suelo urbano consolidado que, no comportando la reurbanización integral del ámbito, han visto incrementada su edificabilidad y, en consecuencia, es necesario compensar dicho incremento con mayores dotaciones públicas.

2. En las actuaciones de dotación los propietarios estarán obligados a entregar al ayuntamiento el suelo necesario para materializar el 10 por 100 del incremento de aprovechamiento previsto en la actuación libre de cargas de urbanización.

3. Cuando no sea posible hacer efectivas, en su propio ámbito, las compensaciones de mayores dotaciones o espacios libres o el deber de cesión previsto en el apartado anterior, las citadas obligaciones podrán cumplirse mediante la delimitación de una unidad de actuación discontinua, establecerse en un complejo inmobiliario o sustituirse por una compensación en metálico, cuyo destino será el patrimonio municipal de suelo.

Artículo 182.7. Convenios urbanísticos.

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.

**Segundo.**- Que respecto a la naturaleza jurídica del presente convenio cabe señalar que es de carácter público y está sometido al Derecho Administrativo, de conformidad con lo previsto en el artículo 182 de la LOTURM, supone el ejercicio legítimo por parte de la Corporación de las potestades que a la Administración le corresponden con carácter exclusivo en materia de planeamiento y gestión. En todo caso, resulta preciso dejar sentado que la potestad de planeamiento y gestión, como todas las demás potestades administrativas que se atribuyen a las Administraciones Públicas, tiene su justificación en el cumplimiento de los objetivos a estas atribuidos, que, en esta materia, se pueden cifrar en procurar el uso del suelo de acuerdo al bien común. Por tanto, resulta evidente que la obtención de tales fines no puede verse en modo alguno condicionada por cualquier clase de acuerdo o pacto con particulares que al respecto se pudiera llegar. Antes al contrario, la materialización de estos acuerdos sólo podrá deberse a su asunción común de interés general y en función de los beneficios que puedan generar en el sentido expuesto, debiendo contener sus determinaciones los elementos necesarios y adecuados al interés público, todo lo cual es constatable en el presente caso.

Se considera necesario, en virtud del artículo 182.7 de la ley 13/2015, de 30 de marzo, hacer efectivas, con carácter ejecutivo, las previsiones fijadas anteriormente, a través de un Convenio Urbanístico. A los efectos de llevar a cabo la actuación que se pretende, los comparecientes, reconociéndose capacidad bastante para ello, otorgan el presente Convenio en base a las siguientes

#### Cláusulas

**Primera.** Las partes que suscriben se comprometen, en la medida que les corresponda, a sustituir el deber legal de cesión del 10% del incremento de aprovechamiento urbanístico, por su equivalente en metálico, mediante el pago de las siguientes cantidades, a los efectos de continuar con la tramitación de la modificación puntual no estructural Nº 78 del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz, de conformidad con lo establecido en el presente Convenio:

Actuación n.º 1.- Parcela Catastral 9592409WH9199D (don Simón López López, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXXX, y doña María Josefa Oliva Gómez, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXXX): 427,25 euros.

Actuación n.º 6.- Parcela Catastral 9692439WH9199B (don Miguel Ángel Pozo Álvarez, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXXX, y doña Dolores González Navarro, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXXX): 1.384,35 euros.

Actuación n.º 12.- Parcela Catastral 9692462WH9199B (don Rubén Martínez Marín, con Documento Nacional de Identidad XXXXXXXXXX): 198,05 euros.

**Segunda.**- Que el importe de dicha sustitución habrá de ser abonado en el plazo máximo de seis (6) meses, a contar desde la aprobación definitiva del presente Convenio Urbanístico y, en todo caso, antes de la aprobación definitiva de la modificación puntual no estructural n.º 78 del Plan General Municipal de Ordenación de Caravaca de la Cruz, mediante su ingreso en la Caja Municipal de Depósitos.

Las prestaciones en metálico quedarán siempre afectadas al patrimonio público de suelo.

**Tercera.-** Los gastos de elevación a público del presente Convenio serán por cuenta de quien solicite dicha elevación.

En todo caso, el presente convenio surte efectos y obliga a las partes que lo otorgan desde la misma fecha en que se suscribe, por lo que ambas partes se remiten a los efectos previstos en el artículo 1124 del Código Civil para el caso de incumplimiento de las obligaciones que se prevén en este documento y demás normativa de aplicación.

**Cuarta.-** El presente Convenio Urbanístico tendrá, a todos los efectos, naturaleza y carácter Jurídico-Administrativo, y las cuestiones relativas a su cumplimiento, interpretación, efectos y extinción serán competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso Administrativo.

Para que así conste, y en prueba de conformidad, lo firman en el lugar y fecha arriba indicado.

El Alcalde-Presidente, José Moreno Medina.

Simón López López, María Josefa Oliva Gómez, Miguel Ángel Pozo Álvarez, Dolores González Navarro, Rubén Martínez Marín”.

Lo que se somete a información pública por plazo de un mes, conforme a lo dispuesto en el artículo 182.4.a) de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

Caravaca de la Cruz, 29 de mayo de 2018.—El Alcalde, José Moreno Medina.