



PROPUESTA DE CONVENIO URBANISTICO ENTRE EL AYUNTAMIENTO DE MAZARRON Y LA SOCIEDAD COOPERATIVA ALTO DE LAS CANTERAS

En Mazarrón, a..... de marzo de 2023

-REUNIDOS-

De una parte, Don _____, Alcalde-Presidente del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón, facultado para este acto según acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón, celebrado el día... de _____ de 2.023 y asistido por el Secretario General de la Corporación, D. _____, en el ejercicio de su función como fedatario público municipal.

Y de otra: D. _____, mayor de edad, vecina de Mazarrón, con DNI nº 2.997.633-W, en nombre y representación de la mercantil **SOCIEDAD COOPERATIVA DE VIVIENDAS ALTO DE LAS CANTERAS**, con domicilio en Calle La Fundición nº 30 - 3º B, y con C.I.F. F-30487318

Ambas partes se reconocen, respectivamente, la capacidad, competencia y representación necesarias para el otorgamiento del presente convenio, y de conformidad con ello,

-EXPONEN-

PRIMERO.- Que La Sociedad Cooperativa de viviendas Alto de las Canteras es titular de la finca registral 40743/Bis del Registro de la propiedad de Mazarrón, cuya descripción registral es la siguiente:

RUSTICA: En término de Mazarrón, diputación de Rincones, paraje de los Coronados, Madre de Dios y Cementerio Viejo, un trozo de tierra de secano, de cabida tres hectáreas sesenta y ocho centiáreas, igual a cuatro fanegas y media. Linda: Sur, Ignacio Hummer, camino por medio; Oeste, el cementerio Viejo y Durán Granados, S.A.; Norte, Montes y Juan José Torreblanca; Este, camino que intermedia con la de Ignacio Hummer y Santiago Fernández y resto de la finca registral 33.365.

Es titularidad de La Sociedad Cooperativa de viviendas Altos de las Canteras por título de compraventa, en virtud de escritura otorgada en Mazarrón el día dos de julio de mil novecientos noventa y seis, por la notaria Dña. María Isabel Fitera García, según resulta de la inscripción 2ª de dicha finca obrante al tomo 1611, Libro 481 folio 88 extendida dicha inscripción con fecha de 03/09/1996. (se adjunta como **documento 1** certificación de dominios y cargas y como **documento 2** mandamiento de la Agencia Tributaria de la Región de Murcia para la cancelación del embargo que recae sobre la misma)

Se corresponde con la parcela catastral 32, del Polígono 42 de Mazarrón (ref. catastral 30026A04200032)

La citada finca según reciente medición llevada a cabo por La Sociedad Cooperativa de viviendas Altos de las Canteras, tiene una total de 27.704,25 m2, y según el PGMO de Mazarrón se encuentra clasificada y calificada como sigue:



Sistema General de Espacios Libres SGEL 03: 21.260,428 m2
Sistema General de Comunicaciones SGC 01: 2.400,235 m2
Suelo No Urbanizable de Protección de Medio Ambiente: 4.043,59 m2

Se adjunta al presente como **documento 3** plano de la parcela en cuestión.

SEGUNDO.- Con fecha de 6 de marzo de 2015, se emitió informe jurídico en el Expediente 000035/2013-44-PROPBLANCO donde se pusieron de manifiesto por el técnico de administración general municipal las distintas posibilidades de obtención por el Ayuntamiento de los terrenos calificados como sistemas generales, aludiéndose de forma expresa al sistema de ocupación directa y al sistema de expropiación.

TERCERO.- Con fecha de 22 de marzo de 2016 (RGE n.º 5889) se presentó escrito por la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTO DE LAS CANTERAS por el que solicitaba nuevamente la compensación de los terrenos con cargo a remanente de aprovechamiento existente en otros sectores, o que se procediera a iniciar expediente expropiatorio.

CUARTO.- Con de fecha 4 de abril de 2019 (RGE n.º 4953) se presentó escrito por la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTO DE LAS CANTERAS por el que solicita la expropiación de los terrenos por ministerio de ley.

QUINTO.- Que con fecha 30 de mayo de 2019 se emitió informe jurídico en el que se indicaba que "Al no haberse acompañado hoja de aprecio a la petición de expropiación por ministerio de la ley presentada por fecha 11/09/2019, en el que se indica: "Debe emitirse informe del Negociado de Urbanismo en el que se indique qué concreta superficie de la parcela 32, del Polígono 42 de Mazarrón (ref. Catastral 30026A04200032) se encuentra calificada como sistemas generales (distinguiendo entre Sistema General de Espacios libres 03 y Sistema general de Comunicaciones 01) en atención a su descripción catastral actual.

SEXTO.- Con fecha de 19 de agosto de 2019, se presentó por la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTOS DE LAS CANTERAS hoja de aprecio valorando la parcela de su propiedad destinada a SSGG, ascendiendo dicho valor, según aprecio de la expropiada, en la cantidad **un millón sesenta y tres mil setecientos veinticuatro euros con once céntimos de euro (1.063.724,11 €)**.

SÉPTIMO.- Con fecha de 8 de septiembre de 2022, la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTOS DE LAS CANTERAS presentó instancia interesando la continuidad del citado expediente expropiatorio respecto del resto de la parcela de Sistema General a compensar en el futuro SUP Industrial y la parte calificada como SNU.

OCTAVO.- Con fecha de 28 de noviembre de 2022, la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTOS DE LAS CANTERAS presentó nueva medición de sus terrenos fijando que según reciente medición la finca registral 40.743/bis del Registro de la Propiedad de Mazarrón tiene una superficie total 27.704,25 m2, y que según el PGM de Mazarrón se encuentra clasificada y calificada según concreción por los técnicos municipales en:

Sistema General de Espacios Libres SGEL 03: 21.260,428 m2



Sistema General de Comunicaciones SGC 01: 2.400,235 m²
Suelo No Urbanizable de Protección de Medio Ambiente: 4.043,59 m²

NOVENO.- Con fecha de 26 de enero de 2023 se emitió informe jurídico en el que se concluyó entre otras cosas lo siguiente:

“PRIMERA: Procede la suscripción de un convenio urbanístico de gestión o ejecución del PGMO de Mazarrón, donde se formalice y protocolice la obtención, por el Ayuntamiento de Mazarrón, la totalidad de la finca registral 40.743/bis del Registro de la Propiedad, motivado por la calificación de la misma como sistema general y fundamentado sobre la base de lo dispuesto en el apartado b.4.2.y siguientes del PGMO de Mazarrón, artículo 69 del TRLS del 76, y art 23 de la LEF, conforme a los términos expuestos en el cuerpo del presente informe. [...]

[...] TERCERA: Procede entender por iniciada la expropiación por ministerio de ley, de conformidad con lo previsto en el artículo 69 del TRLS de 1976 con respecto a la finca registral 40.743/bis del Registro de la Propiedad de Mazarrón en la parte de los terrenos calificado como Sistema General y adscrito al SUP Industrial S-04-01 sin desarrollo, y a su vez, incorporar al expediente expropiatorio, previo informe técnico al respecto, los 4.045,94 m² de suelo de la citada finca registral 40.743/bis del Registro de la Propiedad de Mazarrón clasificados como SNU por mor de lo dispuesto en el art. 23 de la LEF sobre la base de los motivos esgrimidos por la interesada y en el cuerpo del presente escrito.”

Y todo ello sobre la base en que nos encontramos ante varios procedimientos administrativos a seguir en ejecución de nuestro Plan General, respecto de cada porción de terreno según su adscripción en superficie a determinados ámbitos, para lo cual, es necesario para fijar las bases de obtención de los SSGG en cuestión la suscripción del oportuno convenio de gestión urbanística o de ejecución del PGMO para su concreción:

- a) Respecto a la porción de terrenos adscrita a los Sectores el Faro y Mar de Planta, hay que atender a lo dispuesto en el artículo B.4.2.3. de nuestro PGMO, que viene a decir:
 1. *El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el plan general, sin necesidad de acudir a l expropiación forzosa, una vez se haya iniciado el procedimiento de parcelación o compensación en un polígono en que, por tener un exceso de aprovechamiento en realización al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.*
 2. *El procedimiento de ocupación de tales terrenos será el descrito en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión Urbanística, con las especificaciones que en las mismas se contiene respecto al acta de ocupación y la certificación o certificaciones que la Administración actuante habrá que expedir. [...]*



Por todo ello, el procedimiento a seguir respecto a estos suelos es la ocupación de los mismos por el procedimiento fijado en el RGU, si bien, para el supuesto de Mar de Planta el Ayuntamiento de Mazarrón deberá ser resarcido por la titular del SG, en concepto de adelanto de los costes de urbanización realizados tras la adjudicación de las parcelas de resultado del citado ámbito con carácter fiduciario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo B.4.2.3.4 del PGMO. Y es que el Ayuntamiento tras la adjudicación de esas parcelas y su posterior urbanización tuvo que abonar la cantidad de 277.908,47 euros en concepto de obras de urbanización, para lo cual en todo caso deberá informar al respecto el servicio de intervención.

Como Sistema General de Espacios Libre SGEL 03 y de comunicaciones SGC 01, el PGMO de Mazarrón los incardina como pertenecientes al primer y segundo cuatrienio del PGMO de Mazarrón, según el Anexo 1 "Cálculo de Aprovechamiento Medio del Plan General" página 33, que serán compensados en los sectores del primer y segundo cuatrienio con el remanente de aprovechamiento existente en dichos sectores.

Concretamente, para del SGEL 03 se compensó parte en el Sector de Mar de Planta y el Faro, el resto de SGEL debería compensarse en el SUP Industrial S-04-01 si bien se encuentra sin desarrollar.

Así, Según el proyecto de reparcelación del Sector el Faro, que se aprobó definitivamente con fecha de 26 de febrero de 2021 la edificabilidad correspondiente a la generada por 11.824,37 m2 de Sistemas Generales externos (propiedad de la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTO DE LAS CANTERAS), se adjudicó dicha edificabilidad (en las correspondientes parcelas de resultado (parcelas 01a y 03c)) al Ayuntamiento con carácter fiduciario hasta tanto se resuelva la adscripción específica y modo de adquisición de este Sistema General. Se adjunta como documento 4 las cédulas urbanísticas de las parcelas de resultado adjudicadas fiduciariamente al el Ayuntamiento en el citado Proyecto de Reparcelación. Hacer constar que el presente Proyecto de Reparcelación actualmente carece de formalización y, por ende, de inscripción registral.

Del mismo modo, el Sector de Mar de Plata adjudica en su proyecto de reparcelación la edificabilidad correspondiente a la generada por 4.591,64 m2 de Sistemas Generales externos (propiedad de la mercantil SOCIEDAD COOPERATIVA ALTOS DE LAS CANTERAS), adjudicándose dicha edificabilidad (en las correspondientes parcelas de resultado 75, 77, 79, 80 y 81) al Ayuntamiento con carácter fiduciario hasta tanto se resuelva la adscripción específica y modo de adquisición de este Sistema General. Se adjunta como **documento 5** las cédulas urbanísticas y notas simples de las parcelas de resultado adjudicadas fiduciariamente al Ayuntamiento en el citado Proyecto de Reparcelación. Las citadas parcelas de resultado se han inscrito en el Registro de la Propiedad de Mazarrón con los números 62447, 62451, 62455, 62457 y 62459 respectivamente.

b) Respecto a la porción de terrenos adscrita al Sector de SUP Industrial del SGEL 03 y los sectores de segundo cuatrienio como SUP Ampliación La Aceña sin desarrollar y el SNU:

1. La porción adscrita al SUP Industrial y al SUP Ampliación la Aceña no se puede obtener por el procedimiento fijado anteriormente, en tanto que, nuestro

PGMO y el RGU requieren, en todo caso que, se encuentre iniciado el expediente compensatorio -hoy reparcelatorio- del sector en cuestión, por lo que su obtención debe llevarse a cabo por el sistema de expropiación. Como quiera que a tales efectos así se solicitó (en su día para la totalidad del SG) por la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTOS DE LAS CANTERAS, y transcurridos los plazos legalmente fijados en el artículo 96 del TRLS del 76, ésta (la expropiación) debe entender iniciada por ministerio de la ley, a saber:

1. Cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del Plan o Programa de Actuación Urbanística sin que se lleve a efecto la expropiación de los terrenos que, con arreglo a su calificación urbanística, no sean edificables por sus propietarios, ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de los beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la Administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de la Ley, si transcurrieren otros dos años desde el momento de efectuar la advertencia.

A tal efecto, el propietario podrá presentar la correspondiente hoja de aprecio, y si transcurrieren tres meses sin que la Administración la acepte, podrá aquél dirigirse al Jurado provincial de Expropiación, que fijará el justiprecio conforme a los criterios de esta Ley y de acuerdo con el procedimiento establecido en los artículos 31 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa.

2. A los efectos de lo establecido en el párrafo anterior, la valoración se entenderá referida al momento de la iniciación del expediente de justiprecio por ministerio de la Ley y los intereses de demora se devengarán desde la presentación por el propietario de la correspondiente tasación.

Así, y previa fijación por los servicios técnicos de este Ayuntamiento en la oportuna hoja de aprecio de este Ayuntamiento, durante la sustentación del procedimiento expropiatorio, procedería, en atención a la obtención simultánea de todo el SG (por ser una única finca registral) intentar, a lo que se ha manifestado ya por escrito con la expropiada, llevar a cabo un mutuo acuerdo en los términos que a tales efectos habilita el artículo 24 de la LEF.

2. En este sentido, restan 4.043,59 m² de suelo clasificado como No Urbanizable de la Finca Registral 40.743/bis del Registro de la Propiedad de Mazarrón. Esta superficie resto, que no se encuentra calificada como SG, a priori, no puede formar parte del expediente expropiatorio, en tanto que siendo un suelo con dicha calificación, no se dan los presupuestos legales previstos para los suelos calificados como SG. Ahora bien, la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTOS DE LAS CANTERAS, en su escrito de 15 de junio de 2022, solicitó, sobre la base de lo preceptuado en el artículo 23 de la LEF, la incorporación de la citada porción resto de la finca registral en cuestión, por motivos de resultar, proporcionalmente a la parte de SG, de escasa entidad, resultando por ende antieconómico su mantenimiento y que a mayor abundamiento ésta, se



encuentra prácticamente en su totalidad rodeada de monte público titularidad de este Ayuntamiento.

En este sentido, es cierto que el artículo 23 de la LEF prevé tal posibilidad, disponiendo que *“Cuando la expropiación implique sólo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica o urbana, de tal modo que a consecuencia de aquélla resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de finca no expropiada, podrá éste solicitar de la Administración que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca, debiendo decidirse sobre ello en el plazo de diez días. Dicha resolución es susceptible del recurso de alzada previsto en el artículo anterior, y no se dará el recurso contencioso-administrativo, estándose a lo dispuesto en el artículo 46.”* Parece motivada tal incorporación desde punto de vista jurídico en atención a los fundamentos dados por la expropiada, si bien, tal consideración no ha sido informada técnicamente a los efectos de constatar el aprovechamiento de tal porción como monte público al incorporarlo de esta manera en el patrimonio municipal si fuera el caso, por lo que a efectos de la presente expropiación no se tendrán en cuenta por no pertenecer a Sistema General a expropiar.

Expuesto lo anterior, y en atención al resto de la finca titularidad de La Sociedad Cooperativa de viviendas Alto de las Canteras sin adjudicación de aprovechamiento las siguientes superficies a efectos de expropiación:

De Sistema General de Espacios Libres SGEL 03 adscrito (primer cuatrienio) al SUP Industrial S-04-01 sin desarrollar: 4.844,78 m²

De Sistema General de Comunicaciones SGC 01 (segundo cuatrienio) al Sector Ampliación la Aceña sin desarrollar: 2.400,235 m²

Debiéndose a los efectos del presente convenio, como se estipulará más adelante, proceder por la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTO DE LAS CANTERAS a solicitar y procurar la segregación del resto de Suelo No Urbanizable de Protección Medio Ambiental, es decir de un resto matriz de 4.043,59 m², dejando los 21.260,428 m² Sistema General de Espacios Libres SGEL 03 y 2.400,235 m² Sistema General de Comunicaciones SGC 01 en una sola finca registral segregada para su obtención total y según los diferentes mecanismos fijados en este convenio por parte del Ayuntamiento de Mazarrón.

DÉCIMO.- Con fecha de _____ en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 182.4 de la LOTURM y en atención a los principios de transparencia y publicidad se sometió a información pública el presente convenio con carácter previo a su celebración.

UNDÉCIMO.- Con fecha de _____ por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal se aprobó la celebración del presente convenio, autorizando en ese acto a la suscripción del mismo al Sr. Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Mazarrón.

- FUNDAMENTOS JURÍDICOS -



I.- Resulta de aplicación, con carácter general, lo dispuesto en los artículos 47 a 53 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

II.- El artículo 86 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispone:

"1. 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.

2. Los citados instrumentos deberán establecer como contenido mínimo la identificación de las partes intervinientes, el ámbito personal, funcional y territorial, y el plazo de vigencia, debiendo publicarse o no según su naturaleza y las personas a las que estuvieran destinados.

3. Requerirán en todo caso la aprobación expresa del Consejo de Ministros u órgano equivalente de las Comunidades Autónomas, los acuerdos que versen sobre materias de la competencia directa de dicho órgano.

4. Los acuerdos que se suscriban no supondrán alteración de las competencias atribuidas a los órganos administrativos, ni de las responsabilidades que correspondan a las autoridades y funcionarios, relativas al funcionamiento de los servicios públicos."

III.- El artículo 47 de la Ley 40/2015 establece lo siguiente:

"1. Son convenios los acuerdos con efectos jurídicos adoptados por las Administraciones Públicas, los organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes o las Universidades públicas entre sí o con sujetos de derecho privado para un fin común.

No tienen la consideración de convenios, los Protocolos Generales de Actuación o instrumentos similares que comporten meras declaraciones de intención de contenido general o que expresen la voluntad de las Administraciones y partes suscriptoras para actuar con un objetivo común, siempre que no supongan la formalización de compromisos jurídicos concretos y exigibles.

Los convenios no podrán tener por objeto prestaciones propias de los contratos. En tal caso, su naturaleza y régimen jurídico se ajustará a lo previsto en la legislación de contratos del sector público.



2. Los convenios que suscriban las Administraciones Públicas...deberán corresponder a alguno de los siguientes tipos:

c) Convenios firmados entre una Administración Pública... y un sujeto de Derecho privado"

IV.- Los convenios urbanísticos están excluidos del ámbito de aplicación de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 6.2, que dispone lo siguiente:

"2. Estarán también excluidos del ámbito de la presente ley los convenios que celebren las entidades del sector público con personas físicas o jurídicas sujetas al derecho privado, siempre que su contenido no esté comprendido en el de los contratos regulados en esta Ley o en normas administrativas especiales."

V.- El artículo 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (en adelante LOTURM) dispone lo siguiente:

" 1. 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 este.

No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, no podrá ser objeto de convenio la modificación del planeamiento para cambiar la clasificación del suelo, salvo la que tenga por objeto el cambio de clasificación de suelo no urbanizable inadecuado a suelo urbanizable.

2. Los convenios urbanísticos no podrán limitar el ejercicio de las competencias de la Administración pública, ni dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos exigidos en esta ley[...]"

VI.- Por su parte, el artículo 8.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece:

"2. Los particulares, sean o no propietarios, deberán contribuir, en los términos establecidos en las leyes, a la acción urbanística de los entes públicos, a los que corresponderá, en todo caso, la dirección del proceso, tanto en los supuestos de iniciativa pública, como privada."

VII.- Asimismo, el artículo 25.1 del mismo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece:

"Todos los instrumentos de ordenación territorial y de ordenación y ejecución urbanísticas, incluidos los de distribución de beneficios y cargas, así como los convenios que con dicho objeto vayan a ser suscritos por la Administración competente, deben ser sometidos al trámite de información pública en los términos y por el plazo que establezca



la legislación en la materia, que nunca podrá ser inferior al mínimo exigido en la legislación sobre procedimiento administrativo común, y deben publicarse en la forma y con el contenido que determinen las leyes."

VIII.- Por otro lado, el artículo 61 del mismo Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, determina lo siguiente:

"Tendrán carácter jurídico administrativo todas las cuestiones que se susciten con ocasión o como consecuencia de los actos y convenios regulados en la legislación urbanística aplicable entre los órganos competentes de las Administraciones Públicas y los propietarios, individuales o asociados, o promotores de actuaciones de transformación urbanística, incluso las relativas a cesiones de terrenos para urbanizar o edificar".

IX.- Por todo ello, son lícitos los convenios de gestión de instrumentos de planeamiento, como es el PGMO de Mazarrón, siempre que se respete el ordenamiento jurídico, el interés general y los principios de una buena administración para lograr el cumplimiento de los fines del citado instrumento.

X.- Respecto al procedimiento a seguir según las siguientes estipulaciones se regirán a su vez por lo previsto en la LEF y Reglamento de Gestión Urbanística

En consecuencia, y tras la oportuna negociación y acuerdo entre las partes, estas CONVIENEN, en formalizar los compromisos correspondientes, conforme a las siguientes:

ESTIPULACIONES:

PRIMERA.- Según el artículo 180 de la LOTURM *"Los terrenos reservados en el planeamiento para Sistemas Generales,...., podrán ser adquiridos:..."*

- a) Por cesión gratuita a la Administración actuante, mediante algunos de los sistemas de actuación previstos en este título.
- b) Mediante expropiación forzosa.
- c) Mediante ocupación directa."

En este sentido, el PGMO de Mazarrón en su apartado b.4.2. denominado "Sistemas Generales Adscritos en su obtención al suelo urbanizable" prevé la adscripción de estos terrenos a los sectores de suelo urbanizable programado en los que el PGMO fija un aprovechamiento medio superior al global establecido para tal clase de suelo, programando la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada, como carga urbanística imputable a los propietarios de cada suelo.

Así, el Ayuntamiento de Mazarrón, para dar cumplimiento a lo preceptuado por su PGMO, procederá a llevar cabo la obtención de las superficies referidas en el exponiendo primero y transmisión de las parcelas de resultado adjudicadas fiduciariamente en sendos sectores (Faro y Mar de Plata) de conformidad con lo previsto en los artículos 53 y 54 del Reglamento de Gestión



Urbanística, es decir emitiendo las oportunas actas y certificaciones administrativas para procurar la citada obtención de Sistema General y cesión de las parcelas de resultado.

No obstante lo anterior, respecto a las parcelas de Mar de Plata que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad de Mazarrón con los números registrales 62447, 62451, 62455, 62457 y 62459 respectivamente, la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTO DE LAS CANTERAS estará obligada a reintegrar al Ayuntamiento de Mazarrón la cantidad de **277.908,47 euros** que éste adelantó en concepto de gastos de urbanización de las citadas parcelas. Se adjunta como **documento 6** acreditación del citado pago por el Ayuntamiento.

Con respecto a las parcelas adjudicadas con carácter fiduciario en el Sector el Faro, hasta tanto no se proceda a la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación y su Operación Jurídica complementaria en el Registro de la Propiedad de Mazarrón no tendrá obligación el Ayuntamiento de Mazarrón a formalizar la certificación y acta referidos anteriormente.

Del resto de finca Calificada como SGEL 03 y SGC 01 a compensar en sectores no desarrollados, en base a lo previsto en el artículo 69 del TRLS del 76, se procederá por parte del Ayuntamiento a emitir las oportunas hojas de aprecio, en tanto que se debe entender iniciada por ministerio de ley la expropiación forzosa, tal y como se ha expuesto en los antecedentes del presente convenio.

SEGUNDA.- No son objeto de expropiación las parcelas de resultado sobre las cuales se adjudicaban los excesos de aprovechamiento de los Sectores el Faro y Mar de Plata provenientes de los SSGG titularidad de ésta, reseñados anteriormente, ni tampoco la porción de terreno calificada como SNU, .siendo únicamente objeto del citado expediente expropiatorio los terrenos calificados como Sistemas Generales (adsritos al SUP Industrial del primer cuatrienio y SUP Ampliación la Aceña del segundo cuatrienio).

TERCERA.- la SOCIEDAD COOPERATIVA ALTO DE LAS CANTERAS se compromete a proceder a solicitar ante este Ayuntamiento la oportuna segregación de la finca registral 40.473/bis, en donde se quede como finca segregada los Sistemas Generales a obtener por este Ayuntamiento, y como finca resto el SNU.

En este sentido, **con carácter previo a la formalización de cualquier procedimiento aquí fijado, es condición indispensable que se haya inscrito en el Registro de la Propiedad la finca a segregar que englobe la totalidad de los Sistemas Generales referidos.**

CUARTA.- Expuesto todo cuanto antecede, por ambas partes se suscribe el presente convenio urbanístico, por el que se consigue la ejecución del planeamiento, las bases de actuación y el procedimiento a seguir, para que de forma simultánea por el Ayuntamiento de Mazarrón se obtenga la propiedad de la finca a segregar y, por ende, los SSGG fijados a tales efectos en nuestro PGMO mediante los oportunos procedimientos administrativos aquí fijados.

QUINTA.- Serán causas de resolución del pleno derecho del presente Convenio, las siguientes:

- a) El mutuo acuerdo de ambas partes formalizado por escrito.



b) El incumplimiento de cualquiera de las cláusulas del presente convenio, previa denuncia formalizada por escrito por alguna de las partes manifestando su intención de resolver el convenio.

SEXTA.- A la instancia de cualquiera de las partes, el presente convenio urbanístico puede ser inscrito inmediatamente después de su firma en el Registro de la Propiedad aprovechando la posibilidad de acceso al Registro prevista en el Real Decreto 1.093/1.997 de cuatro de julio, que aprueba normas complementarias para ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística.

SEPTIMA.- De conformidad con la legislación vigente, el presente Convenio tiene, a todos los efectos, naturaleza y carácter jurídico- administrativo, correspondiendo a la jurisdicción contencioso- administrativa el conocimiento de las cuestiones que pudieran plantearse en relación con su celebración, cumplimiento, interpretación, efectos y extinción.

Y como prueba de su conformidad, las dos partes firman el presente Convenio urbanístico y los Documentos Anexos 1 a 6 que adjuntan, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.

D. _____
Alcalde-Presidente del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón

D. _____
Secretario del M.I. Ayuntamiento de Mazarrón

D. _____
P.P. Sociedad Cooperativa Alto de las Canteras