



AYUNTAMIENTO DE MURCIA
Gerencia de Urbanismo

*CONVENIO URBANÍSTICO RELATIVO A LA
TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA,
DELIMITACIÓN DE UN SECTOR DE
PLANEAMIENTO PARCIAL Y ADSCRIPCIÓN
DE SISTEMAS GENERALES EN TERRENOS
URBANIZABLES SIN SECTORIZAR CON
CALIFICACIÓN SD, DOTACIONAL
RESIDENCIAL EN GRANDES SECTORES.*



En Murcia, a quince de julio de dos mil cinco

REUNIDOS

De una parte, el **Excmo. Sr. Don MIGUEL ÁNGEL CÁMARA BOTÍA**, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, con domicilio a los efectos del presente convenio en la Casa Consistorial.

De otra parte, **Don** _____, provisto con D.N.I. n° _____ y con domicilio a efectos del presente convenio en Camino de Don Luis, 116, Cabezo de Torres, Murcia.

De otra parte, **Don** _____, provisto con D.N.I. n° _____ y con domicilio a efectos del presente convenio en calle Maestro Alonso, 4 Entlo. A-B, Murcia.

Y De otra parte, **Don** _____, provisto con D.N.I. n° _____ y con domicilio a efectos del presente convenio en calle Obispo Francisco Landeira, 3, 2° C de Murcia.

INTERVIENEN

El **Excmo. Sr. Don MIGUEL ÁNGEL CÁMARA BOTÍA** en su condición de Alcalde Presidente del **Ayuntamiento de Murcia**, con CIF P3003000A.

Don _____, en representación de la entidad mercantil **AGRUMEXPORT S.A.**, con CIF A-30041834, en su condición de Administrador único de dicha sociedad.



Don _____ en representación de las mercantiles **AGECO S.L.** y **EUROLAND, S.L.** con CIF B-78467628 y CIF B-30203897, respectivamente, facultado para la firma de este Convenio según consta en la escrituró de poder otorgada en Murcia el 13 de julio de 2005 ante el Notario D. _____

Y Don _____, en representación de la mercantil **INVERALRAHU S.L.**, con CIF B-73097925, en su condición de Administrador único de dicha entidad.

EXPONEN

PRIMERO. Que conforme a los datos suministrados por la sociedad AGRUMEXPORT, S.A., representada en este acto por Don _____, dicha mercantil es titular de las fincas que se describen a continuación, constituyendo las mismas parte del ámbito sobre el cual se proyecta la actuación urbanística a que se refiere este convenio urbanístico.

Inscripción registral: Finca registral 6.882, Libro 349, sección 7ª, folio 222. Registro de la Propiedad número 1 de Murcia.

Inscripción registral: Finca registral 6145, Libro 340, Sección 7ª, Folio 25, Tomo 3460. Registro de la Propiedad número 1 de Murcia.

Inscripción registral: Finca numero 22.891, inscripción 2, Libro 303 de la Sección 7, folio 164 vuelto. Registro de la Propiedad de Murcia num. 1.

Inscripción registral: Finca 28.398, sección 7-, Libro 309, folio 8. Registro de la Propiedad num. 1 de Murcia.

Inscripción registral: Finca registral 16635. Sección 7-, Registro de la Propiedad de Murcia 1.

Inscripción registral: Finca registral 16.637. Sección 7. Registro de la Propiedad de Murcia 1.

Inscripción registral: Finca registral 8.701, inscripción 2, sección 7, folio 113 vuelto. Registro de la Propiedad de Murcia numero 1.



Inscripción registral: Finca 156, folio 221, libro 2, sección 7, Inscripción 2 del Registro de la Propiedad número 1 de Murcia. Finca 157, folio 224, inscripción 2, libro 2 del Registro de la propiedad número 1 de Murcia.

SEGUNDO. Que conforme a los datos suministrados por la sociedad INVERALRAHU S.L., representada en este acto por Don _____, dicha mercantil es titular de las fincas que se describen a continuación, constituyendo las mismas parte del ámbito sobre el cual se proyecta la actuación urbanística a que se refiere este convenio urbanístico.

Inscripción Registral: Finca nº 20.512, Sección 7ª, Libro 180, Folio 28, inscripción 2ª del Registro de la Propiedad nº 1 de Murcia.

Inscripción Registral: Finca nº 18.191, Sección 7ª, Libro 222, Folio 198, Inscripción 4ª del Registro de la Propiedad nº 1 de Murcia.

Inscripción Registral: Finca nº 18.189, Sección 7ª, Libro 222, Folio 196, Inscripción 4ª del Registro de la Propiedad nº 1 de Murcia.

TERCERO. Los indicados terrenos, junto a aquellos otros que se incluyen en la delimitación del sector que se proyecta y al que se refiere este Convenio, se encuentran clasificados por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Murcia como suelo urbanizable sin sectorizar con calificación zonal "SD" Dotacional-Residencial en Grandes Sectores, cuya regulación se contiene en el artículo 6.4.3 del Plan General.

Dicha norma, en su redacción vigente, establece la idoneidad de dichos suelos para su transformación urbanística e implantación de usos con destino a actividades económicas ambientalmente compatibles con áreas residenciales y los propiamente residenciales de baja o muy baja densidad. Asimismo, para su ordenación la norma plantea dos opciones: A) Ordenación similar a la calificación "SB" Bordes Serranos con Aptitud Turística, con índice de edificabilidad 0,09 m²/m²; y B) Ordenación mediante Convenio Urbanístico específico en el que el techo edificable puede alcanzar el índice 0,4 m²/m² en el área de concentración de usos residenciales y 0,3 m²/m² en el área de usos dotacionales o terciarios, siempre y cuando se produzca la cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de una gran dotación que reúna las características de un sistema general deportivo o de ocio y recreo de importancia metropolitana, a concretar mediante el indicado convenio urbanístico. Se establece igualmente que la adscripción de sistemas generales podría efectuarse, según lo establecido en los artículos 6.1.5.2 y 8.1.3.2 c) del Plan General, mediante la vinculación específica de terrenos con calificación GD-SD, genéricamente adscritos a los suelos SD.



No obstante, en su sesión ordinaria de fecha 28 de abril de 2005 el Excmo. Ayuntamiento Pleno acordó aprobar provisionalmente el expediente de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia a la vigente Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, una vez ultimadas las modificaciones operadas por las sucesivas Leyes regionales 2/2002 y 2/2004, de 10 de mayo y de 24 de mayo, respectivamente. Dicho proceso de Adaptación supone la efectiva modificación de las normas del Plan General que regulan el proceso de transformación del suelo urbanizable sin sectorizar con calificación SD y el régimen de adscripción o vinculación efectiva a los sectores resultantes de terrenos con destino a sistemas generales con calificación GD-SD, resultando las siguientes previsiones normativas derivadas del Documento de Aprobación Provisional que resultó aprobado por el Pleno de la Corporación:

El artículo 6.4.3 señala que

"1. La zona comprende terrenos apropiados para la realización de proyectos urbanísticos que integren equipamientos estructurantes de alcance metropolitano, actividades económicas ambientalmente compatibles con áreas residenciales, y desarrollos residenciales de baja o muy baja densidad, así como actuaciones de mejora ambiental. Estos terrenos se localizan sobre ambas márgenes de la A-7, entre la Nueva Penetración Norte de la N-301 y el Monte de Los Cuadros.

2. Los usos característicos a implantar en la zona son los usos de equipamiento (deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural, administrativo); los usos susceptibles de ordenar en parques de actividad económica, excepto grandes establecimientos industriales e industrias en general; los usos de servicios en todas sus modalidades, - y los usos residenciales en conjuntos de baja o muy baja densidad. La relación de proporción entre los distintos usos admitidos deberá estar justificada en el instrumento de transformación urbanística que se plantee.

Alternativa B. Dotacional-Residencial mediante convenio específico.

La transformación de un ámbito incluido en esta zona podrá plantearse mediante la financiación a cargo de su promotor de la ejecución de una actuación de interés municipal, o bien mediante la cesión en metálico del valor urbanístico equivalente al exceso de edificabilidad que se fije respecto al indicado en la alternativa A, siempre mediante convenio urbanístico específico que irá acompañado, en su caso, de las garantías necesarias. La actuación mixta dotacional-residencial a desarrollar podrá entonces alcanzar, si el Ayuntamiento otorga su aprobación en función de la financiación ofrecida y de la superficie de la actuación, un aprovechamiento de referencia máximo de 0,5 m²/m² a materializar en el sector de suelo urbanizable que se proponga, comprendiendo tal edificabilidad máxima tanto los usos de carácter residencial como los dotacionales.

El proceso de transformación urbanística del suelo haciendo uso de esta alternativa B deberá tener en cuenta lo siguiente:



- a) *El promotor del convenio deberá disponer por cualquier título, al menos, del 25% de la superficie del sector de suelo urbanizable cuya delimitación se proponga. El resto de los propietarios de terrenos, incluidos los sistemas generales adscritos, podrán adherirse al convenio suscrito con el promotor, asumiendo los derechos y obligaciones que se deriven del mismo. El régimen de adhesión se determinará en el propio texto del convenio que resulte aprobado.*
- b) *La aportación de garantías suficientes, que en todo caso se efectuará mediante aval bancario, o la cesión en metálico, deberá producirse con anterioridad a la publicación del acto de aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo, siempre de conformidad con el calendario y las previsiones que al respecto fije el convenio.*
- c) *En su caso, el convenio podrá establecer la prima de aprovechamiento en una cuantía del 30% o superior, mediante decisión justificada, en función del porcentaje de aprovechamiento del sector que se destine a vivienda de protección pública o a uso hotelero.*
- d) *La adscripción de sistemas generales se realizará en la forma regulada en el artículo 8.1.3.2.c)".*

Y el artículo 8.1.3.2 c), apartado i), indica que

"i) El planeamiento de desarrollo que implique la sectorización de suelo con calificación SD (dotacional-residencial en grandes sectores) habrá de suponer la adscripción de suelo con destino a sistemas generales con calificación GD-SD, de al menos un 60% de la superficie del sector que se proponga delimitar. Los suelos con calificación GD-SD que, en su caso, no resulten efectivamente vinculados a los sectores que se delimiten en suelo urbanizable sin sectorizar SD, quedarán adscritos con carácter general al suelo urbanizable sin sectorizar.

Corresponderá siempre a la Administración municipal determinar la idoneidad de los suelos de sistema general que deban ser objeto de adscripción, en atención a criterios de coherencia, funcionalidad y oportunidad, procurando la obtención de espacios continuos que permitan la afección del suelo a la finalidad urbanística pretendida.

Si se actúa mediante la alternativa A prevista en el artículo 6.4.3. el aprovechamiento de referencia que se proponga en el sector no podrá ser superior a 0,25 m²/m², siendo el aprovechamiento homogéneo de todo el ámbito de actuación de 0,09 m²/m². En cambio, si se actúa mediante la alternativa B (convenio específico) el aprovechamiento de referencia del sector que se delimite no será superior a 0,5 m²/m². En este caso, el aprovechamiento homogéneo de todo del ámbito de actuación resultará de dividir el aprovechamiento máximo del sector por la superficie total del ámbito, incluida la superficie adscrita con destino a sistemas generales. "

CUARTO. Mediante solicitud registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 11 de mayo de 2005, Don _____, Don _____ y Don _____, en representación de las sociedades AGRUMEXPORT, S.A., AGECO S.L., EUROLAND S.L. e INVERALRAHU S.L., han planteado ante esta Administración su interés en efectuar la transformación urbanística



de un ámbito de suelo de 433.792 m² con calificación SD, mediante la delimitación de un sector sujeto a ordenación a través del correspondiente Plan Parcial, con adscripción de suelo de sistemas generales en la misma cuantía de 433.792 m², con calificación GD-SD, propuesta de ordenación que ha sido debidamente examinada por los Servicios Técnicos Municipales, y que ha sido favorablemente informada con arreglo a criterios de idoneidad técnica, coherencia y funcionalidad en relación con la vocación urbanística de dichos suelos y su ordenación en función del planeamiento en vigor y del documento de adaptación a la Ley del Suelo Regional, provisionalmente aprobado por la Corporación Municipal.

Dicha propuesta ha sido planteada con arreglo a la Alternativa B) Ordenación mediante Convenio específico, del artículo 6.4.3.3 del Plan General, en su redacción coincidente con el Documento de aprobación provisional de la Adaptación del Plan General a la Ley del Suelo Regional, proponiendo la calificación como actuación de interés municipal de la financiación y ejecución a cargo de los promotores del Proyecto de Obras de Restauración del Edificio "Casino de Murcia", sito en la Calle Trajería n° 18 de la Ciudad, valorado inicialmente, según el Anteproyecto de obras presentado por los promotores, en la cantidad de 10.213.383,95 € (diez millones doscientos trece mil trescientos ochenta y tres con noventa y cinco céntimos); y la cesión en metálico de la cantidad de 6.444.228,85 € (cuatro millones ochocientos diez mil ochenta y siete euros, con cuarenta y un céntimos), cantidad que completaría el valor urbanístico equivalente al exceso de edificabilidad generada en virtud de la celebración del convenio, que asciende a un total de 16.657.612,80 € (dieciséis millones seiscientos cincuenta y siete mil seiscientos doce, con ochenta céntimos), respecto a lo indicado en la alternativa A) del artículo 6.4.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General, siempre en la redacción coincidente con el Documento de Aprobación Provisional del expediente de Adaptación del Plan General a la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En función de la documentación aportada por los Sres. _____, _____ y _____, queda acreditado que la actuación proyectada cumple con los requisitos establecidos en el artículo 6.4.3 del Plan General (texto provisionalmente aprobado), particularmente en lo que se refiere a la disposición del 25% de la superficie del sector de suelo urbanizable con calificación SD y a la vinculación de terrenos con destino a sistemas generales, con calificación GD-SD.

QUINTO. Mediante Acuerdo del Pleno de la Corporación de fecha 26 de mayo de 2005 ha quedado aprobado el texto del presente Convenio Urbanístico, facultándose al Excmo. Sr. Alcalde Presidente para su firma, una vez efectuado lo cual será objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, manteniéndose en régimen de consulta pública, de conformidad con lo establecido en el art. 158 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

SEXTO. Que interesa a las partes que suscriben este convenio concertar anticipadamente una actuación urbanística eficaz que permita la consecución de objetivos concretos y la ejecución efectiva de actuaciones beneficiosas para el interés general, como es la realización de actuaciones urbanísticas que supongan la ejecución de las previsiones del Plan General y la efectiva realización de actuaciones de interés público y social, para disfrute general de los ciudadanos. Por consiguiente, la finalidad de este convenio no es otra que posibilitar el acuerdo y eliminar los obstáculos que pueda



ocasionar la ordenación pretendida por el Ayuntamiento, procurando la viabilidad técnica, económica y urbanística de dicha actuación, concretando la ordenación de diversos espacios del Municipio, para su mejor desarrollo y gestión urbanística.

En todo caso y dado que la actuación pretendida se enmarca en un contexto normativo aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Murcia y pendiente de su definitiva aprobación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, lo cual es conocido por todas las partes que suscriben este Convenio, procede que su eficacia y ejecutividad quede efectivamente condicionada a la aprobación definitiva del expediente de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia a la vigente Ley del Suelo Regional (Expediente 889/04 del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo).

SÉPTIMO. En sus líneas básicas, la actuación urbanística proyectada se refiere a:

1) La delimitación de un ámbito sujeto a transformación urbanística de 867.584 m² de superficie total, con un índice de edificabilidad homogénea de 0,25 m²/m².

2) Dicho ámbito de transformación urbanística comprende terrenos destinados a Sistemas Generales con extensión superficial de 433.792 m², que quedarán específicamente vinculados o adscritos al sector de suelo urbanizable que también se delimita, con atribución del mismo índice de edificabilidad homogéneo que éste.

3) Asimismo, el ámbito comprende la delimitación de un sector o área de concentración de la edificabilidad lucrativa de 433.792 m², cuya ordenación será efectuada por el correspondiente Plan Parcial de ordenación urbanística, que contemplará una única Unidad de Actuación y que será tramitado y aprobado por la Administración municipal, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. El índice de edificabilidad propio del sector será de 0,5 m²/m², siendo el mismo Plan Parcial el instrumento que determine y justifique la relación de proporción entre los distintos usos admitidos por el Plan General, dotacionales y residenciales, para la zona de su emplazamiento. La edificabilidad bruta total, por tanto, será de 216.896 m².

4) La declaración como actuación de interés municipal, que queda efectivamente realizada con la aprobación y suscripción de este Convenio, de la actuación proyectada en relación con la realización de obras de restauración y rehabilitación del edificio denominado "Casino de Murcia", edificio catalogado como Bien de Interés Cultural (BIC) y declarado Monumento Histórico Artístico de carácter nacional, obras que habrán de ser acometidas y financiadas por los promotores y propietarios que en su caso se adhieran al Convenio Urbanístico en los términos, plazos y condiciones establecidas en este documento, a plena satisfacción municipal y de conformidad con las indicaciones y criterios establecidos por el Ayuntamiento de Murcia.

En todo caso, las obras de restauración del Casino de Murcia serán realizadas y se proyectarán con observancia de las bases orientativas que se contienen en el Avance del Proyecto que se adjunta como Anexo n° 8 a la solicitud presentada ante esta Administración por los Sres.yy en el documento denominado "Informe previo para su restauración y rehabilitación" de fecha 8 de septiembre de 2004, encargado en su día por la Sociedad Casino de Murcia, propietaria del inmueble, con CIF n° G30023352.



5) A los efectos establecidos en el apartado anterior, el Excmo. Ayuntamiento de Murcia y la Sociedad Casino de Murcia celebrarán convenio de colaboración en virtud del cual serán determinados los términos de la contribución municipal, supervisión y control de las obras y, específicamente, la necesidad de facilitar los usos públicos y sociales del edificio en el modo y condiciones que el propio convenio de colaboración establezca.

El Proyecto de ejecución de las obras indicadas será supervisado y aprobado por el Ayuntamiento de Murcia, previo informe favorable emitido por la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y previa conformidad de la Sociedad propietaria Casino de Murcia.

En virtud de lo anterior y al amparo de lo dispuesto en el art. 158 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, las partes intervinientes acuerdan el presente convenio urbanístico, con arreglo a las siguientes

ESTIPULACIONES

1. Compromisos adquiridos por AGRUMEXPORT S.A., AGECO S.L., EUROLAND S.L. e INVERALRAHU S.L.

Las Sociedades mercantiles indicadas (en adelante "Sociedades promotoras") asumen en virtud de este Convenio Urbanístico las siguientes obligaciones y compromisos:

1.1. Elaboración y presentación de instrumentos urbanísticos.

Las Sociedades promotoras quedan obligadas a la redacción y presentación de los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización que resulten necesarios para la completa transformación del ámbito a que se refiere el convenio, considerándose de iniciativa particular a los efectos previstos en la legislación urbanística en vigor, especialmente en cuanto a la obligación asumir los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos donde se localice el 10% del aprovechamiento lucrativo de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante.

De modo particular, las Sociedades promotoras asumen el compromiso de elaborar y presentar el correspondiente Plan Parcial de ordenación en el plazo máximo de **3 meses a contar desde la aprobación de este Convenio por el Pleno de la Corporación.**

1.2. Valoración de las obligaciones derivadas de la Alternativa B), del artículo 6.4.3 de las Normas del Plan General (texto provisionalmente aprobado).

En función del mecanismo que recoge la Alternativa B) del artículo 6.4.3 del Plan General, el valor urbanístico equivalente al exceso de edificabilidad fijado respecto al indicado para la Alternativa A) de ordenación, resulta del siguiente cuadro de superficies y edificabilidades:



$867.584 \text{ m}^2 \times 0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 78.082,56 \text{ m}^2$
$433.792 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2 = 216.896 \text{ m}^2$ $216.896 \text{ m}^2 - 78.082,56 \text{ m}^2 = 138.813,44 \text{ m}^2$
$138.813,4 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = \mathbf{16.657.612,80 \text{ €}}$

De lo que se desprende que la contraprestación urbanística derivada del Convenio, según el valor de 120 €/m² de techo, asciende a **16.657.621,80 €**. Con arreglo a dicho importe, las Sociedades promotoras adquieren los compromisos de ejecución y pago que a continuación se exponen.

1.3. Rehabilitación del edificio denominado "Casino de Murcia".

Las Sociedades promotoras adquieren el compromiso de acometer la financiación y ejecución a su costa de las obras de restauración y rehabilitación del Edificio "Casino de Murcia", sito en la calle Trajería, nº 18 de Murcia, en los términos, plazos y condiciones que se indican en este Convenio.

A tal efecto, y tomando como base el Anteproyecto de obras de Restauración que acompaña a la solicitud formulada por las Sociedades promotoras y con arreglo a las bases orientativas que contiene el documento denominado "Informe previo para su restauración y rehabilitación" de fecha 8 de septiembre de 2004, dichas Sociedades se comprometen a la redacción, mediante técnico con titulación suficiente, del correspondiente Proyecto de Ejecución de las obras. Dicho Proyecto deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Murcia, previo informe de la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, y previa la conformidad al mismo emitida por la Sociedad Casino de Murcia, propietaria del inmueble.

Una vez aprobado el Proyecto por el Ayuntamiento de Murcia, y fijado su presupuesto y coste, la ejecución de las obras será a riesgo y ventura de las Sociedades promotoras, que desde ese mismo instante habrán adquirido frente al Ayuntamiento una deuda de resultado, con total independencia del coste final o efectivo de dichas obras.

En todo caso, las obras de restauración y rehabilitación deberán **comenzar antes del día 31 de diciembre de 2005** y finalizar en un plazo máximo de **18 meses a contar desde la aprobación del Proyecto de Ejecución por parte del Ayuntamiento de Murcia, siendo** debidamente supervisadas por el personal técnico que designe la Corporación Municipal y la Sociedad Casino de Murcia, en los términos establecidos en el Convenio de Colaboración a celebrar entre ambas Entidades.

1.4. Cesión en metálico.

Las Sociedades promotoras se comprometen a abonar en metálico a la Administración urbanística actuante, el importe que resulte de descontar del valor total



que constituye la contraprestación urbanística derivada del presente Convenio (16.657.621,80 €), la cantidad que sea aprobada como coste de las obras del Proyecto de Ejecución de obras de Rehabilitación del edificio Casino de Murcia.

Dicha cesión en metálico tendrá lugar en los siguientes plazos:

- El 50% de dicha cantidad, en el plazo de 10 días desde que tenga lugar la notificación a las Sociedades promotoras del acto de aprobación definitiva del Plan Parcial de ordenación del sector, con independencia de cuando se produzca su publicación en el Boletín Oficial.

- El restante 50% de dicha cantidad en el plazo de 10 días desde que tenga lugar la notificación a las Sociedades promotoras del acto de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la única Unidad de Actuación que se delimite, con independencia de cuando se produzca su publicación en el Boletín Oficial.

1.5. Alcance de las obligaciones asumidas por las Sociedades promotoras.

En principio, las Sociedades promotoras asumen las obligaciones derivadas de este Convenio de forma proporcional a la superficie correspondiente a las fincas aportadas, sin perjuicio de las adhesiones que puedan tener lugar o de los acuerdos internos que puedan alcanzarse, sin trascendencia frente a la Administración actuante. Además, dichas Sociedades asumen las obligaciones que corresponden a las titularidades inicialmente no adheridas a la actuación urbanística que se proyecta, haciéndose cargo de éstas en la misma proporción a sus derechos respectivos.

En todo caso, corresponderá a los titulares finalmente adheridos, en proporción a sus derechos, el exceso de edificabilidad que proporciona el Convenio en función del mecanismo recogido en la Alternativa B) del artículo 6.4.3 del Plan General, aplicándose a los no adheridos el índice de edificabilidad propio de los suelos con calificación SD (0,09 m²/m²), a los efectos de calcular las adjudicaciones o indemnizaciones que legalmente pudieran corresponderles.

Con independencia del alcance proporcional de las obligaciones asumidas frente a la Administración municipal por las Sociedades promotoras y, en su caso, por los sujetos adheridos, no se entenderán cumplidas las mismas sino de un modo total, supeditándose la eficacia del Convenio a su cumplimiento pleno y efectivo en los términos, plazos y condiciones que se indican en este documento.

1.6. Cumplimiento de obligaciones legales.

En todo caso, las Sociedades promotoras y demás propietarios quedan obligados al cumplimiento de los deberes enunciados en el art. 80 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia y a cualesquiera otros requisitos, de índole urbanística o ambiental, que exija la legislación vigente, sin perjuicio de que dichos deberes u obligaciones deban ser cumplidos y asumidos por el urbanizador que legalmente se constituya durante el proceso de gestión urbanística.

En particular, los promotores quedan obligados a ejecutar las infraestructuras de



conexión con los sistemas generales viario y redes de servicios y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Ayuntamiento de Murcia.

2. Determinaciones urbanísticas. Régimen de gestión.

La propuesta de transformación que se contempla en este Convenio supondrá la planificación y gestión del ámbito planteado, con arreglo a las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Delimitación de un ámbito de 867.584 m² de superficie total, con un índice de edificabilidad homogénea de 0,25 m²/m².
- Delimitación de un sector con uso global dotacional-residencial y calificación SD, de 433.792 m² de superficie, donde se concentrará toda la edificabilidad lucrativa generada por el ámbito de transformación.
- Adscripción al sector de suelo con destino a sistema general en la misma cuantía de 433.792 m², localizado en terrenos con calificación GD-SD, para su cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración municipal.
- El Plan Parcial que sea elaborado y presentado por las Sociedades promotoras para su tramitación municipal contemplará una única Unidad de Actuación, a efectos de su gestión.
- Dada la estructura de la propiedad y la entidad de los derechos cuya titularidad corresponde a las Sociedades promotoras, el Plan Parcial contemplará como sistema de actuación el sistema de Compensación, según lo establecido en el artículo 181 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, sin perjuicio de que dicho sistema pueda ser modificado de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

3. Tramitación y aprobación municipal de los proyectos.

El Ayuntamiento de Murcia adquiere el compromiso de tramitar y aprobar, en los términos y con los requisitos establecidos por la legislación urbanística vigente, el Plan Parcial y los instrumentos de gestión que sean presentados por los promotores del Convenio y que suponga la sectorización y gestión del ámbito de suelo urbanizable con calificación SD a que se refiere este Convenio, con la correspondiente adscripción de Sistemas Generales.

Asimismo, el Ayuntamiento de Murcia, además de las obligaciones legales que le correspondan, se compromete a agilizar al máximo los trámites administrativos que sean de su competencia, instando las gestiones necesarias en relación con las distintas Administraciones sectoriales y con las empresas y compañías suministradoras y responsables de las redes de servicios, con el fin de lograr la solución más adecuada de conexiones de los ámbitos a que se refiere el Convenio con los sistemas generales de acceso viario y redes generales de servicios urbanos.

4. Régimen de adhesión al Convenio.

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.4.3 del Plan General (texto aprobado provisionalmente), todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación tendrán derecho a adherirse a este Convenio, asumiendo los derechos y



obligaciones que se derivan del mismo.

A tal efecto, se establece que los propietarios interesados deberán presentar ante la Administración urbanística actuante la correspondiente solicitud de adhesión, que será aceptada en los términos y condiciones que con carácter general se establecen en este documento, para lo cual se requerirá del solicitante el cumplimiento o la prestación de garantías en relación con las obligaciones económicas o de otra índole que le correspondan.

No serán aceptadas solicitudes de adhesión al Convenio una vez haya recaído acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación a que se refiere el artículo 172 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia.

5. Adquisición del aprovechamiento lucrativo que corresponde a la Administración actuante.

Correspondiendo al Excmo. Ayuntamiento de Murcia una edificabilidad del 10% del aprovechamiento lucrativo del sector, concretada en 21.689,6 m² de techo edificable, en el momento de la presentación del correspondiente proyecto de reparcelación, el urbanizador planteará la procedencia de la sustitución de la adjudicación de parcelas a favor del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, comprensiva de tales edificabilidades, por una indemnización económica sustitutiva del valor de las mismas, que será calculada en función de la repercusión para cada metro cuadrado edificable obtenida en función del presente Convenio Urbanístico aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal, a razón de 120 €/m², cantidad que habrá de actualizarse conforme al índice oficial de precios al consumo (IPC) y completarse con el importe de los gastos de urbanización que en su día sean fijados, por considerarse la actuación de iniciativa particular a los efectos previstos en la legislación urbanística en vigor, en cuanto a la obligación asumir los gastos de urbanización correspondientes a los terrenos donde se localice el 10% del aprovechamiento lucrativo, de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración actuante.

6. Actuación de Interés Municipal. Rehabilitación del Edificio "Casino de Murcia".

Mediante Acuerdo plenario de 26 de mayo de 2005 ha quedado declarada como actuación de interés municipal, a los efectos previstos en el artículo 6.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General (versión provisionalmente aprobada) la ejecución del Proyecto de Obras de Rehabilitación y Restauración del Edificio "Casino de Murcia", sito en la Calle Trapería, 18 de la Ciudad, en tanto que edificio emblemático, de gran valor histórico, social, cultural y de un atractivo turístico de primer orden en la Ciudad de Murcia.

La declaración como actuación de interés municipal se enmarca, como ya ha sido expuesto en este documento, en la idoneidad de suscribir un Convenio de Colaboración con la Sociedad Casino de Murcia, en virtud del cual serán determinados los términos de la contribución municipal, supervisión y control de las obras y, específicamente, la necesidad de facilitar los usos públicos y sociales del edificio en el modo y condiciones que el propio convenio de colaboración establezca.

A tal efecto, y como anexo nº8 de la solicitud de convenio presentada por las Sociedades Promotoras, se adjuntó documento en virtud del cual el Sr. Presidente de la Sociedad Casino de Murcia manifiesta su aceptación a los términos del presente Convenio Urbanístico.



El Proyecto de ejecución de las obras indicadas será supervisado y aprobado por el Ayuntamiento de Murcia, previo informe favorable emitido por la Dirección General de Cultura de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y previa conformidad de la Sociedad propietaria Casino de Murcia.

7. Condición y requisito de eficacia.

Dado que la actuación pretendida se enmarca en un contexto normativo aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento de Murcia y pendiente de su definitiva aprobación por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, lo cual es conocido por todas las partes que suscriben este Convenio, procede que su eficacia y ejecutividad quede efectivamente condicionada a la aprobación definitiva del expediente de Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia a la vigente Ley de Suelo Regional (Expediente 889/04 del Servicio de Planeamiento de la Gerencia Municipal de Urbanismo).

8. Garantías.

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.4.3 de las Normas del Plan General, las Sociedades promotoras deberán garantizar mediante aval bancario las obligaciones económicas asumidas en este Convenio. A tal efecto, deberán depositar aval bancario por el importe que garantice el cumplimiento íntegro de las obligaciones económicas derivadas del Convenio, en el plazo de diez días desde que tenga lugar la notificación a las Sociedades promotoras del acto de aprobación definitiva del Plan Parcial de ordenación del sector, con independencia de cuando se produzca su publicación en el Boletín Oficial. El importe de dicho aval se calculará deduciendo de la cifra de 16.657.621,80 € las cantidades que hubieran sido satisfechas en metálico o como consecuencia del pago de certificaciones de obra expedidas por técnico competente, en relación con las obras de restauración del edificio "Casino de Murcia".

Asimismo, las Sociedades promotoras prestarán las garantías que sean legalmente exigibles para asegurar el cumplimiento de la obligación de urbanizar, en los plazos y cuantías que correspondan.

La falta de pago de las cantidades o de la presentación de las garantías en los momentos indicados, así como el incumplimiento de las condiciones en relación con la titularidad o disposición jurídica de las fincas o cualesquiera otras obligaciones establecidas en este documento, o aquellas que resulten del cumplimiento de la legislación urbanística en vigor, podrá suponer para las Sociedades promotoras o propietarios adheridos su exclusión del Convenio, con pérdida de los derechos derivados del mismo, previa notificación fehaciente efectuada por la Administración.

9. Naturaleza y publicidad.

El presente convenio urbanístico tiene carácter jurídico-administrativo, por lo que cualquier controversia que se derive del mismo deberá ser conocida por el orden jurisdiccional contencioso administrativo.

De conformidad con lo establecido por el artículo 158 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, la celebración del Convenio deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, manteniéndose por el Ayuntamiento en régimen de



consulta pública.

10. Anexos.

Se adjunta al Convenio documentación gráfica del ámbito sujeto a transformación, si bien la misma se anexa con un mero carácter indicativo, pudiendo ajustarse las determinaciones de manera justificada en el momento de la redacción de los instrumentos de planeamiento y gestión, para una mayor precisión de su contenido y ajuste a la realidad física.

Se incorporan al convenio los siguientes documentos:

- I. Plano de delimitación del Sector.
- II. Plano de situación según la estructura urbanística general.
- III. Plano de estructura de la propiedad.

En prueba de conformidad, firman el presente Convenio Urbanístico.

Documento firmado por los representantes de:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA.
AGRUMEXPORT, S.A.
AGECO, S.L. y EUROLAND, S.L.
INVERALRAHU, S.L.