

En Murcia a trece de junio de dos mil uno

REUNIDOS

De una parte, el **Excmo. Sr. Don Miguel Ángel Cámara Botía**, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, provisto con D.N.I. núm. , con domicilio a los efectos del presente convenio en la Casa Consistorial, asistido por **D. José Luis Valenzuela Lillo**, Secretario General de la Corporación Municipal.

De otra parte, **D.** , provisto con D.N.I. con domicilio a efecto del presente convenio, en Madrid, Paseo de la Castellana, núm. 51, planta 30 y

D. , provisto de D.N.I. , con domicilio a los efectos del presente convenio en Murcia, Ronda de Garay, n.º 14.

INTERVIENEN

El Ilmo. **Sr. D. Miguel Ángel Cámara Botía** en su condición de Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

D. José Luis Valenzuela Lillo, en su condición de Secretario General de la Corporación Municipal y fedatario público de la misma

El Sr. en nombre y representación, en su condición de Administrador de la mercantil' **SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L.**, domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana, núm. 51 - 30 planta, constituida en fecha 3 de Julio de 1.995, ante el Notario de Madrid Don , número 4.684 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, tomo 9.882, libro, folio 51, sección 8, hoja M-158.404 y prevista con C.I.F. B-81.231.888.

El Sr. , en su condición de Presidente de la Sociedad Anónima Deportiva, **REAL MURCIA Club de Fútbol**, provista con C.I.F. num. A-30016.315, con domicilio social en Murcia, Ronda de Garay, n.º 14. La mercantil Real Murcia, C.F., S.A.D., se ha constituido en escritura pública otorgada en Murcia, el día 14 de noviembre de 1998, ante el Notario D. , con el número 5.033 de su protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Murcia, al tomo 1534, folio 82, sección 8, hoja MU-28.101, e inscrita en el Consejo Superior de Deportes en fecha 9 de febrero de 1999

D. actúa también como apoderado de **Torre Alcayna, S.A.**, según se acredita con el poder otorgado ante el Notario de Murcia D. , de fecha 23 de mayo de 2001, con número de protocolo 1.885. Dicho poder se incorpora como anexo número 1 al presente Convenio.

INDICE

EXPONENDOS

- I.-** Relación de fincas incluidas en el ámbito de la actuación.
- II.-** Integración de los terrenos en la Revisión del Plan General. Previsiones del Plan General.
- III.-** La obsolescencia del Estadio de la Condomina. Hacia un nuevo Estadio.

IV.- Características del proyecto que pretende desarrollar **SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L.**, y su adecuación a las previsiones de la Revisión del Plan General.

V.- El nuevo Estadio que se proyecta a satisfacción municipal, Sus características.

VI.- Entrega del Estadio al Ayuntamiento. Garantías.

VII. Entrega del Campo de Golf al Ayuntamiento. Plazos. Garantía.

VIII. Índice de edificabilidad asignado a los terrenos del ámbito de la actuación.

ESTIPULACIONES

I.- Proyectos de planeamiento, gestión y obras que se obliga a presentar **SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L.** Plazos.

II.- Tramitación de los proyectos por parte del Ayuntamiento.

III.- La construcción y utilización del nuevo Estadio. Entrega de la titularidad al Ayuntamiento. Plazo. Garantías.

IV. Condición suspensiva de la eficacia y entrada en vigor. Momento de presentación del aval.

V. La ejecución y la utilización del Campo de Golf. Entrega de titularidad al Ayuntamiento. Garantías.

VI.- Asignación de índice de edificabilidad al conjunto de los terrenos del ámbito de la actuación.

VII .- La ejecución de los sistemas generales de acceso viario y de conexión a las redes generales de servicios urbanísticos.

VIII.- Naturaleza y publicidad del Convenio.

EXPONENDOS

1.- RELACIÓN DE FINCAS INCLUIDAS EN EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN

Conforme a los datos suministrados por la Sociedad interesada, dentro del ámbito de la actuación urbanística que se proyecta, las fincas titularidad de Torre Alcayna, S.A. son las siguientes:

Inscripción: Registro de la Propiedad de Murcia 1, Sección 7, libro 214, tomo 3167, folio 023, finca núm. 22.790.

Sobre esta finca ENAGAS, S.A. expropió 4 metros para la instalación de una arqueta, y se constituyó una servidumbre de paso de gas en una longitud de 330 metros lineales y cuatro metros de anchura.

Actualmente se encuentra recurrido el justiprecio por lo que si finalmente resultara uno mayor beneficiaria exclusivamente a la entidad Torre Alcayna, S.A."

Inscripción: Registro de la Propiedad de Murcia 1, Sección 7, libro 52, folio 68, finca núm. 4.178".

Inscripción: Registro de la Propiedad de Murcia 1, Sección 7, libro 52, folio 70 vuelto, finca núm. 4.180".

Sobre esta finca se segregó para vender una finca de caber setenta y ocho centiáreas, treinta y una centiáreas y setenta y un decímetros cuadrados, en escritura otorgada el 31 de enero de 1994 ante el Notario Don _____, con el número 237 de su protocolo. Por lo que la finca matriz queda con una extensión de 15.318'29 m2.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Murcia 1, Sección 7, libro 151, folio 171, finca núm. 11.667.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Murcia 1, Sección 7, libro 151, folio 173, finca núm. 11.667.

Inscripción: Registro de la Propiedad de Murcia 1, Sección 7, libro 51, folio 177, finca núm. 4.035".

Finca de "SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L.".

Inscripción: Registro de la Propiedad nº 1, Finca nº: 20596, folio 202, Libro 292, de la Sección 7ª.

En virtud de levantamiento topográfico efectuado por el Topógrafo D. _____, el conjunto de fincas antes relacionadas resultan tener, en la realidad, una superficie de 2.139.695 m2. Se une al presente convenio, como anexo número 2, la correspondiente documentación de levantamiento topográfico y medición superficial del ámbito de la actuación.

II.- INTEGRACION DE LOS TERRENOS EN LA REVISION DEL PLAN GENERAL. PREVISIONES DEL PLAN GENERAL.

Los terrenos de referencia aparecen en la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, aprobada definitivamente mediante Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio del día 31 de enero de 2001, habiendo entrado en vigor tras su publicación, clasificados como Suelo Urbanizable sin ámbitos o sectores delimitados, con zonificación SD, correspondiente a "Dotacional Residencial en grandes sectores", en su mayor parte, salvo la superficie de 475.291 m², al norte del ámbito propuesto, que están destinados por la Revisión del Plan General a Sistemas Generales.

Conforme a la regulación contenida en el art. 6.2.14. de las Normas de la Revisión, dicha zonificación acoge los ámbitos apropiados para la realización de proyectos urbanísticos que integren equipamientos estructurantes de ámbito metropolitano, actividades económicas ambientalmente compatibles con áreas residencial y desarrollos residenciales de baja o muy baja densidad, así como actuales de mejora ambiental.

Estos ámbitos se localizan en ambas márgenes de la A-7, entre el enlace de Cabezo de Torres y la nueva penetración Norte de la Nacional 301 y acogen usos de equipamiento (deportivo, educativo, sanitario, asistencial, cultural y administrativo); usos susceptibles de ordenar en Parque de Actividad Económica (excepto grandes establecimientos industriales y almacenes e industrias en general); servicios en todas sus modalidades y usos residenciales de baja o muy baja densidad.

Para la ordenación, la Revisión del Plan General plantea dos alternativas:

Alternativa A). Ordenación similar a bordes serranos con aptitud turística.

Alternativa B). Residencial dotacional mediante convenio específico.

Esta alternativa, conforme a la regulación contenida en el art. 6.2.14., presenta la siguiente regulación:

- a) En estas áreas, si los promotores financiaran a su costa la construcción y cesión gratuita de una gran dotación que reúna las características de un sistema general deportivo o de ocio y recreo de importancia metropolitana, mediante convenio urbanístico específico, acompañado de las garantías necesarias, se podrá desarrollar una actuación mixta dotacional-residencial, donde se podrá alcanzar, si el Ayuntamiento otorga su aprobación en función de la dotación a ceder y de la superficie de la actuación, y acepta la donación, un índice de edificabilidad en el sector residencial que fijará el Ayuntamiento sin poder superar 0,4 m²/m²
- b) El sector residencial no superará el 60% del ámbito de actuación y, como queda dicho, no podrá superar un índice de edificabilidad de 0,4 m²/m².
- c) El sector de usos dotacionales tendrá un índice de edificabilidad de 0,3 m²/m² sobre la superficie del sector. En este sector se admitirán los usos de equipamientos antes indicados, los usos propios de los parques de actividad económica, excluyendo grandes establecimientos industriales y almacenes e industrias en general y los usos de servicios en todas sus modalidades.

En relación con los terrenos destinados a sistemas generales la citada Norma del Plan General permite destinarlos a usos propios de espacios libres o de equipamientos de carácter deportivo. La propuesta de actuación urbanística que se recoge en el presente Convenio considera como destino más adecuado para los mismos la ejecución de un Campo de Golf, que integrará tanto los terrenos del sistema general como otros espacios del área residencial.

III.- LA OBSOLESCENCIA DEL ESTADIO DE LA CONDOMINA. HACIA UN NUEVO ESTADIO.

El actual Estadio de la Condomina, donde celebra sus partidos de competición el Real Murcia C.F., presenta los siguientes calificativos.

- **Vetusto y obsoleto.** La Condomina es un viejo Estadio que no responde en absoluto a las ideas y características de un Estadio moderno y adecuado que pretende la Ciudad de Murcia.
- **Incómodo,** especialmente para los espectadores de los fondos Norte y Sur y Grada General.
- **Insuficiente.** La actual capacidad del Estadio, aproximadamente de 15.000 espectadores, es insuficiente para acoger a la masa de aficionados que aspiran a presenciar los encuentros del Real Murcia, especialmente si se alcanzara el ascenso a Primera División.
- **Inadecuado.** Por las fechas de su construcción las condiciones y características del Estadio no responden a las exigencias establecidas por la Liga de Fútbol Profesional.
- **No ampliable.** Por su localización, integración en el conjunto urbano de la Ciudad y encorsetamiento entre espacios edificados y trama viaria, el Estadio no admite soluciones que supongan su ampliación y mejora, así como dotarse de mejor accesibilidad viaria o espacios para plazas de aparcamiento.

En consecuencia es legítima aspiración ciudadana y voluntad firme de la Corporación Municipal dotar a la Ciudad y al municipio de Murcia de un nuevo y gran Estadio, que constituya su primer complejo deportivo y que corrija y supere las graves deficiencias del actual estadio, antes señaladas.

Por tanto es objeto del presente Convenio, en aplicación de la normativa prevista en la Revisión del Plan General, facilitar el desarrollo de una actuación urbanística residencial dotacional de gran entidad, al tiempo que se satisface la carencia que el municipio actualmente tiene en cuanto a disponer de un gran Estadio deportivo moderno, seguro, con capacidad suficiente en atención a la población del municipio y con accesibilidad viaria igualmente idónea. Igualmente se pretende dotar al municipio de una gran instalación deportiva, que será de titularidad municipal, consistente en la ejecución de un campo de golf.

IV.- CARACTERISTICAS DEL PROYECTO QUE PRETENDE DESARROLLAR SPORTS MANAGEMENT ANDJ PROJECT, S.L., Y SU ADECUACION A LAS PREVISIONES DE LA REVISION DEL PLAN GENERAL.

Es intención de la Mercantil de referencia desarrollar, en los terrenos de que disponen un gran complejo deportivo, de ocio, residencial, comercial y de actividad de empresas y convenciones.

1. El Complejo Deportivo es la referencia clave del conjunto de la actuación propuesta y se concreta con el siguiente programa de usos e instalaciones:

- A) **Estadio de Fútbol.** Se plantea una construcción de vanguardia que reúna las condiciones técnicas y de capacidad adecuadas para acoger competiciones nacionales e internacionales.
- B) **Campo de golf.** Tendrá una superficie adecuada a su destino, con 18 hoyos y será una gran instalación deportiva de rango metropolitano, de titularidad municipal.
- C) **Ciudad Deportiva.** Incorpora las siguientes instalaciones: área cubierta de mantenimiento, campos de fútbol, pistas de tenis, pista polideportiva descubierta, piscina, otras instalaciones deportivas, un circuito de vida y servicios generales.
- D) **Centro de Medicina Deportiva.** Centro especializado en medicina deportiva y recuperación, utilizado tanto por el equipo de fútbol como por particulares.
- E) **Residencia para Deportistas.** Instalaciones con capacidad para 60 personas.

2. El Complejo de Ocio propuesto estará constituido por multicines; salas multifunción; locales de restauración; áreas de relación, encuentros y entretenimientos al aire libre; áreas e instalaciones para la celebración de grandes espectáculos al aire libre, todo lo cual ha de animar un parque recreativo y de espectáculos de gran potencial de atracción, que ha de aprovechar plenamente las ventajas ambientales, climáticas, paisajísticas y de localización que reúne el área de emplazamiento del proyecto.

3. El Complejo Residencial y Golf, que desarrollará un complejo urbano de baja densidad, con alta calidad, urbanística y ambiental que entremezclará el conjunto urbano residencial con los espacios deportivos destinados a Campo de Golf.

4. Complejo Comercial. Que se caracteriza como elemento complementario básico capaz de generar flujos estables a la actuación propuesta, así como capaz de dotar de un equipamiento comercial de vanguardia al contexto metropolitano de Murcia.

5. Centro de empresas y convenciones, que se ha de organizar como un moderno centro administrativo dotado de la oferta hotelera y de convenciones apropiada para el pleno aprovechamiento de las sinergias generadas por los componentes principales del proyecto (excepcional oferta complementaria de actividades deportivas, de ocio y comerciales).

Los usos y actividades propuestas se concretan en términos de parámetros básicos urbanísticos con los siguientes datos:

SUPERFICIES:

SUPERFICIE TOTAL DEL AMBITO	2.139.695 m2.
SUPERFICIE DE SISTEMA GENERAL	475.219 m2.
AREA RESIDENCIAL	808.598 m2.
SISTEMA GENERAL Y AREA	1.283.817 m2.

RESIDENCIAL	
Edificabilidad bruta	0,4 m2/m2.
Superficie edificable	513.527 m2.
TERCIARIO + DEPORTIVO	855.878 m2.
Edificabilidad bruta	0,3 m2/m2.
Superficie edificable	257.763 m2.

Las superficies antes indicadas deben entenderse orientativas y, por tanto, susceptibles de ajuste cuando se presente y apruebe el planeamiento parcial de ordenación del ámbito.

El conjunto urbanístico descrito en sus líneas básicas anteriormente se estima conforme y adecuado con la regulación contenida en el art. 6.2.14. de las Normas de la Revisión, conforme a su Alternativa B) a la que se acoge.

V.- EL NUEVO ESTADIO QUE SE PROYECTA A SATISFACCION MUNICIPAL. SUS CARACTERISTICAS.

El proyecto de construcción del nuevo Estadio responderá a las siguientes características técnicas y constructivas:

A) CAPACIDAD.

La capacidad de Estadio será de 30.911 espectadores, desglosada en los siguientes ámbitos:

Tribuna de honor	210 Espectadores
Palcos	288 Espectadores
Plazas minusválidos	165 Espectadores
Tribuna de preferencia	1.512 Espectadores
Grada de preferencia	3.419 Espectadores
Grada lateral	3.419 Espectadores
Tribuna lateral	3.896 Espectadores
Grada fondo norte	3.390 Espectadores
Tribuna fondo norte	5.643 Espectadores
Grada fondo sur	3.326 Espectadores
Tribuna fondo sur	5.643 Espectadores

Este aforo, además de otras características, homologa al Estadio ante la Real Federación Española de Fútbol (FIFA) y UEFA, para poder disputar en él competiciones oficiales de carácter internacional y ser sede, entre otras posibilidades, de la fase final del campeonato de Europa y Copa del Mundo de selecciones nacionales.

B) DOTACIONES DEPORTIVAS

Unido a las condiciones de capacidad cabe resaltar, que en el diseño de la zona destinada a servicios deportivos, la Nueva Condomina permitirá que existan dos partidos de fútbol, sin solución de continuidad, para lo cual se han previsto cuatro vestuarios para otros tantos equipos, así como dotaciones para los dos equipos arbitrales.

Las citadas dotaciones se ven complementadas con dos gimnasios para calentamiento de los jugadores de éstas competiciones.

También, como es preceptivo, tienen sus dependencias específicas, las áreas de control antidoping, servicio médico y director del partido.

C) CAMPO DE JUEGO-GRADERÍO

De acuerdo con las recomendaciones de FIFA Y UEFA, se ha adoptado un perímetro de campo de 107 x 72 m² y distancias a los graderíos de 7 m a los laterales y 8,86 m a los fondos, curvándose ligeramente los ejes del cuadro para mejorar las condiciones y de visibilidad, alcanzándose en los puntos medios de laterales y fondos distancias de 8,65 m y 10,53 m respectivamente, situándose el primer asiento del graderío a 1,180 m de altura sobre el terreno de juego.

D) DISEÑO DE GRADERÍO.

Tomando como base el borrador de la Norma Europea "Criterios Generales de Proyecto para Graderíos de Espectadores" elaborado por el Comité Europeo de Normalización CEN/TC 315, las Recomendaciones Técnicas y Requisitos para la construcción y Modernización de Estadios de Fútbol por la FIFA, en colaboración con la UEFA, y respetando los principales fundamentos del Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se han diseñado los graderíos del Estadio.

Como ancho de grada se ha adoptado 81 cm, que permite disponer de 3 peldaños de 27 cm de huella, con lo cual se mejorarían las condiciones de los escalones a disponer para acceder a los distintos niveles del graderío. Los anchos de plaza serán de 0,50 m.

Como alturas de gradas, se han calculado teniendo en cuenta los datos antropométricos estimados en la población española, las distancias al límite del terreno de juego y la anchura fijada a la grada de 81 cm., con objeto de obtener una perfecta visibilidad de todos los espectadores. Se ha aplicado la fórmula: $A: H (d2/d1)-1) + 0,12$, donde A=altura de grada, H= altura de la primera grada más la altura de una persona sentada hasta el nivel de los ojos (dato antropométrico); d1=distancia del comienzo de la grada al límite del terreno e juego; d2= distancia del final de grada al límite del terreno de juego. Se fijan +0,12 cm, que es la altura de los ojos del espectador al punto más alto de la cabeza. La aplicación de los supuestos anteriores nos da una altura de grada en el graderío inferior de 0,45 m y de 0,52 m en el graderío superior.

La norma para distribución de paquetes del graderío ha sido, que por cada vomitorio salga un máximo de 1000 espectadores, dotándoles a éstos de un ancho de 6,00 m para cumplir con el citado Reglamento.

E) AREAS DE SERVICIOS

Dividiendo el estadio en sectores correspondientes a graderío principal, lateral y fondos, cada uno de ellos estará dotado en servicios sanitarios para hombres y mujeres, así como de áreas de descanso en las que se han previsto la presencia

de bares de atención al público, siendo todos estos espacios distribuidos de forma tal que el acceso del espectador sea lo más directo posible, en relación con la situación de su localidad en el graderío.

F) ACCESOS.

Se prevén cuatro tipos de accesos:

- Público general
- Tribuna de honor
- Palcos
- Medios de comunicación.

Para el acceso del público en general, el estadio cuenta con 17 puntos de control de entradas y con 35 para la salida del recinto, lo que garantiza, tanto la facilidad del espectador para alcanzar su localidad, como la rapidez y seguridad en la evacuación total del estadio.

Respecto a la tribuna de honor se puede acceder, bien a través del hall principal, que constituye la gran sala de exposiciones, o bien desde el aparcamiento situado en planta sótano, pudiendo utilizar, en ambos casos, las escaleras o ascensores previstos para este uso exclusivo.

Tanto a la zona de palcos como a las áreas de los medios de comunicación, se accede desde el exterior por áreas privativas, que facilitan la comunicación vertical por medio de escaleras y ascensores, también de uso exclusivo para ambas demandas, pero, en todo caso, con total independencia entre ellas.

G. AREAS ESPECIFICAS.

Se distinguen tres áreas específicas:

- Area VIP
- Palcos
- Medios de comunicación.

ZONA VIP.

Recibe todas las demandas ligadas a la tribuna de honor.

Además de contar con accesos independientes, como ya queda dicho anteriormente, cuenta con una gran zona de descanso con servicio de catering, aseos para hombres y mujeres, guardarropa, zona de teléfonos y un despacho de respeto.

La zona de descanso está comunicada directamente con la tribuna de honor y a su vez se asoma sobre la gran sala de exposiciones.

Como complemento a las prestaciones anteriormente citadas, se cuenta con la aportación de los servicios y espacios, que se proyectan en el nivel superior, destinados al área de convenciones, con el cual se comunica a través de los ascensores y escaleras privativos para uso VIP.

PALCOS.

Se han diseñado 34 palcos con capacidad para 10 personas cada uno, previéndose que cada módulo pueda contar con todas las dotaciones tecnológicas de última generación, tanto eléctricas como de señal, estando todos ellos climatizados individualmente. Asimismo se podrá contar con un servicio general de catering, con independencia de los bares, que cada titular de palco quiera incorporar a su recinto.

Toda esta área tiene también la opción de conectarse con la planta inmediata inferior, dedicada a convenciones, así como con la terraza ajardinada exterior, con importantes vistas sobre toda la actuación urbanística, que se va a desarrollar en su contorno.

MEDIOS DE COMUNICACIÓN.

Las dotaciones para los medios de comunicación se desarrollan en dos niveles situados, respectivamente, en planta sótano y en la cota superior del graderío de la tribuna principal.

En la planta sótano se sitúan las áreas de trabajo para prensa, radio y televisión, complementadas con una zona de descanso común con área de bar y servicios para hombres y mujeres, todo ello en contacto directo con la sala de conferencias y las cabinas para entrevistas.

En el graderío superior se sitúan los puestos de comentaristas, tanto para prensa escrita, como para radio y televisión, y en estos dos últimos casos se contará, además, con recintos cerrados para atender a las demandas, que quieran esta privacidad.

Todo el movimiento de las personas dedicadas al mundo de la comunicación, y que estén debidamente acreditadas, se realizará por ascensores y escaleras de uso exclusivo, contando, además, con las consiguientes plazas de aparcamiento.

Para realizar sus funciones, a los medios de comunicación se les dota de unas instalaciones preparadas para dar respuesta a las demandas de las últimas tecnologías.

Coincidiendo con el área de prensa en el graderío superior, se sitúa la Unidad de Control Organizativo (U.C.O.), diseñándose otra unidad de similares características para uso del Real Murcia, con objeto de poder contar con este imprescindible servicio en otros acontecimientos, que puedan desarrollarse en el estadio, a parte de los puramente deportivos.

I. ILUMINACIÓN

Aprovechando la cubierta del estadio, que protege al 50 % del aforo, se sitúan en su plano inferior todas las necesidades de iluminación, tanto del terreno de juego como del graderío.

La iluminación prevista facilita las opciones de iluminación del campo para entrenamiento, competiciones de carácter regional y categoría nacional, además de permitir la retransmisión por televisión, alcanzando en última instancia, la posibilidad de realizar ésta en alta definición.

J. APARCAMIENTOS.

El estadio contará con los necesarios aparcamientos, en cumplimiento de la normativa vigente al respecto, realizándose esta dotación por medio de aparcamientos exteriores o cubiertos en los niveles inferiores al estadio y edificios anexos.

K. COSTE ESTIMADO.

El coste estimado de construcción del estadio alcanza la cantidad de 4.516.440.000'- Ptas.

El Ayuntamiento de Murcia considera que un estadio que responde a las características técnicas y constructivas antes relacionadas, constituye la gran dotación deportiva a la que aspiran los ciudadanos del municipio.

VI.- ENTREGA DEL ESTADIO AL AYUNTAMIENTO. PLAZOS. GARANTIAS.

Es objeto del presente Convenio que el nuevo Estadio que se construya, con arreglo a la normativa de la Revisión del Plan General, pase a titularidad municipal.

Al mismo tiempo se considera urgente la construcción de dicho Estadio, por lo que se establece un plazo breve de presentación del proyecto de construcción del nuevo Estadio, que debe ser de DOS MESES desde la aprobación del Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Area de Usos dotacionales.

Igualmente debe establecerse un plazo para la ejecución de las obras de construcción del Estadio, obras cuya ejecución y coste debe soportar la Sociedad promotora de todo el conjunto urbanístico, conforme a las previsiones de la Revisión del Plan General, plazo que se entiende debe ser de DIECIOCHO MESES, desde la fecha de adopción del acuerdo municipal de aprobación del proyecto de construcción del Estadio.

La ejecución de las obras de construcción del Estadio debe quedar garantizada por parte de la Sociedad promotora del conjunto urbanístico, quien deberá presentar aval bancario por igual importe al del coste estimado de la construcción del Estadio, esto es, por importe de 4.516.440.000'- ptas.

VII. ENTREGA DEL CAMPO DE GOLF AL AYUNTAMIENTO. GARANTÍA.

Igualmente es objeto del presente convenio que la actuación urbanística que se proyecta prevea la ejecución de un campo de golf con la intención de que igualmente pase a titularidad municipal.

El campo de golf ocupará los terrenos reservados por el Plan General con la condición de sistema general, al norte de la actuación, así como otros terrenos intersticiales situados en el conjunto del área residencial, todo ello de conformidad con el plano de avance de la ordenación del conjunto de la actuación urbanística que se acompaña al presente convenio como el anexo nº 3. Dicho plano de avance de ordenación debe entenderse como documento orientativo de la ordenación urbanística del ámbito, que se concretará y se podrá ajustar y rectificar en el momento en que se presente y apruebe el planeamiento parcial de dicho ámbito.

El proyecto de ejecución del campo de golf deberá ser objeto de aprobación por el órgano municipal competente, tras la emisión de los correspondientes informes técnicos.

Dicho proyecto de ejecución del campo de golf se presentará junto con y en el momento de aportación del proyecto de urbanización del espacio del área residencial con la que se relacionará, debiendo aportar la sociedad promotora en ese momento garantía suficiente en orden a su ejecución.

VIII. INDICE DE EDIFICABILIDAD ASIGNADO A LOS TERRENOS DEL AMBITO DE LA ACTUACIÓN.

La Norma 6.2.14 del Plan General, reguladora del suelo urbanizable no sectorizado "dotacional residencial en grandes sectores" establece dos alternativas de ordenación a la que corresponden índices de asignación de edificabilidad distintos. En el alternativa A) el índice de edificabilidad máximo es de 0,09 m²/m² aplicable a todos los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación. En cambio en la alternativa B) se permite, en el área residencial un índice de 0,4 m²/m², pero ello como contraprestación por el coste de la construcción y entrega de la propiedad al Ayuntamiento de un gran sistema general deportivo o de ocio y recreo de importancia metropolitana. En este supuesto o alternativa el área de usos dotacionales alcanzaría un índice de edificabilidad de 0,3 m²/m².

En la actuación urbanística que se plantea, se prevé la construcción y entrega de la titularidad al Ayuntamiento de dos grandes dotaciones deportivas, el gran estadio de la ciudad y un gran campo de golf que pasaría también a titularidad municipal, grandes dotaciones de rango metropolitano, por lo que se considera plenamente justificada la asignación del índice de 0,4 m²/m² para el área residencial y 0,3 m²/m² para el espacio dotacional.

El Ayuntamiento de Murcia tiene derecho a la cesión del suelo correspondiente donde se localicen el 10 % del aprovechamiento del ámbito correspondiente conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico (art. 18.4 L.S./98)

En este caso se considera justo que el 10 % de aprovechamiento municipal, se calcule sobre la edificabilidad total de los terrenos comprendidos en el ámbito de la actuación, a razón del índice de 0,09 m²/m², puesto que conforme a la citada norma 6.2.14, alternativa b), la diferencia de edificabilidad entre el índice de 0,09 y los índices de 0,4 para el espacio residencial y 0,3 para el espacio dotacional, ya está contraprestada por los costes de construcción de estadio y del campo de golf. Como quiera que la superficie del área residencial y sistema general vinculado es de 1.283.817 m²., aplicado el índice de 0,09 m²/m² resulta una edificabilidad de 115.543 m²., por lo que el 10 % supone una edificabilidad de 11.554 m².

En el área dotacional, cuya superficie es de 855.878 m², aplicado el índice de 0,09 m²/m², resulta una edificabilidad de techo de 77.029 m², por lo que el 10 % de aprovechamiento municipal alcanzaría 7.702 m².

Al mismo tiempo se entiende que por las características de la actuación y de conformidad con lo previsto en el art. 125.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976, aún vigente, se podrá plantear la procedencia de la sustitución, en el momento de presentación de los correspondientes proyectos de compensación, de la adjudicación de parcelas con capacidad para tales aprovechamientos, por indemnización económica

sustitutoria del valor de dichas parcelas, conforme a la valoración que en su momento se produzca y apruebe.

A la vista de los razonamientos incorporados en los anteriores exponendos se procede a formular las siguientes

ESTIPULACIONES

I.- PROYECTOS DE PLANEAMIENTO, GESTION Y OBRAS QUE SE OBLIGA A PRESENTAR SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L.

La mencionada Sociedad queda obligada, en el plazo que a continuación se indicará, a presentar los siguientes proyectos:

- **Documentación necesaria para la transformación urbanística con el contenido del art. 1.2.2.f) de las Normas de la Revisión**, conteniendo la sectorización que se proponga, incorporada al **planeamiento parcial** por el que quede ordenado tanto el espacio del área residencial como el espacio de destinos o usos dotacionales donde quedará emplazado el nuevo Estadio.
- **Estudio de impacto o incidencia ambiental** con el fin de sujetar el conjunto de la actuación urbanística pretendida al procedimiento de validez ambiental que corresponda, del conjunto de las previsiones urbanísticas que se formulen.
- **Proyecto de Compensación del Polígono del espacio de Usos Dotacionales** donde quede enclavado el nuevo Estadio.
- **Proyecto de Urbanización del Polígono del espacio de Usos Dotacionales**, donde se emplace el nuevo Estadio.
- **Proyecto o proyectos de Obras de conexión de todo el conjunto urbanístico con el sistema general viario del Municipio, con su correspondiente estudio de tráfico, y de conexión con los sistemas generales de redes de servicios urbanísticos en sus distintas modalidades (agua potable, saneamiento, electrificación, gas, telefonía, y otras).**

El plazo de presentación conjunta de los relacionados documentos de planeamiento, gestión y obras, será de CUATRO MESES, a contar desde la fecha de la aprobación por el Pleno de la Corporación del presente Convenio

II.- TRAMITACION DE LOS PROYECTOS POR PARTE DEL AYUNTAMIENTO.

El conjunto de documentos de planeamiento, gestión y obras, antes relacionados, serán tramitados y aprobados por parte de los órganos competentes del Ayuntamiento de Murcia, y su Gerencia de Urbanismo, con criterios de economía, y celeridad y

urgencia en la tramitación de los respectivos procedimientos, conforme a la regulación legal vigente.

Igualmente el Ayuntamiento de Murcia efectuará, en colaboración con la Sociedad promotora del conjunto urbanístico, las gestiones necesarias en relación con las distintas Administraciones sectoriales y con las empresas y compañías suministradoras y responsables de las redes de servicios urbanísticos, con el fin de lograr la solución más adecuada de conexión del nuevo conjunto urbanístico pretendido con los sistemas generales de acceso viario y redes generales de servicios urbanos.

Asimismo el Ayuntamiento de Murcia manifiesta que, en los supuestos en que los proyectos de construcción e instalaciones de determinadas actividades que cumplan los usos previstos tanto por el Plan General como por el planeamiento parcial de desarrollo, requieran resolución favorable por parte de otras Administraciones Públicas, informará en el ámbito de su competencia favorablemente dichos proyectos, siempre que cumplan el conjunto de la normativa urbanística y ambiental que resulte de aplicación.

III.- LA CONSTRUCCION Y UTILIZACION DEL NUEVO ESTADIO. ENTREGA DE LA TITULARIDAD AL AYUNTAMIENTO. PLAZO. GARANTIAS.

Con arreglo a la Norma 6.2.14 del Plan General, y en los términos del presente convenio, SPORTS MANAGEMENT AN PROJECT, S.L. asume el cumplimiento de la obligación fundamental de construcción de un estadio de fútbol, que pasará a titularidad municipal.

SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L., se obliga a presentar el proyecto de construcción del nuevo Estadio, que será redactado por sus equipos técnicos, en el plazo máximo de DOS MESES, a contar desde la aprobación del Proyecto de Compensación del Polígono del Plan Parcial de Usos dotacionales donde quede emplazado el nuevo Estadio.

La transmisión de la titularidad de la finca reservada por el Plan Parcial con destino a la construcción del Estadio, en favor del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, se producirá como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Compensación del Polígono respectivo. La finca en cuestión quedará calificada por el Proyecto de Compensación como bien demanial de servicio público y conforme a lo previsto en el art. 5.15.5.b) de las Normas del Plan revisado disfrutará de edificabilidad propia y distinta del cómputo de edificabilidad que corresponda al área dotacional, antes indicada.

Tras la presentación del proyecto de construcción del Estadio será informado por los Servicios Técnicos Municipales, de manera que quede constatado que responde a las características técnicas y de capacidad antes indicadas y que cumple toda la normativa urbanística y de normas de seguridad que resulte legalmente de aplicación, y, seguidamente, será aprobado por el órgano municipal competente.

Tras la aprobación del proyecto de construcción del Estadio SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L. se obliga a construir el mismo, a su costa, en el plazo de DIECIOCHO MESES, desde la fecha de aprobación del proyecto por parte del órgano municipal competente.

A tal fin, y como garantía y seguridad de su ejecución, se presentará tras el acuerdo del Pleno de la Corporación de aprobación definitiva del Plan Parcial, aval bancario por importe 4.516.440.000'-ptas., conforme a modelo adjunto que aparece como Anexo nº 4.

La correcta ejecución de las obras del Estadio, conforme al proyecto aprobado, será supervisada por los Técnicos Municipales que se designen al efecto. A ellos corresponderá controlar las certificaciones de obra que se vayan produciendo de manera que no se podrá devolver parcialmente el aval bancario de referencia sin previo informe técnico de la correcta ejecución de la parte de obra correspondiente a cada certificación.

A la conclusión de las obras del estadio deben estar igualmente concluida la urbanización de la parcela del mismo, con su correspondiente dotación de aparcamientos que se prevea, sus soluciones de accesos ejecutadas e implantadas las redes de servicios urbanísticos que permita el correcto funcionamiento del Estadio.

Construido el Estadio por parte de la Sociedad de referencia y a su costa, en finca de propiedad municipal, el Ayuntamiento de Murcia procederá a declarar la obra nueva del mismo, que será igualmente de su propiedad.

El régimen de utilización del Estadio quedará contenido en el convenio deportivo que se suscriba entre el Excmo. Ayuntamiento de Murcia y el Real Murcia C.F. S.A.D.

El Real Murcia SAD se compromete a la utilización del Estadio para jugar en él todas sus competiciones oficiales.

SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L. reconoce el derecho del Real Murcia C.F. S.A.D. de uso de las instalaciones que se prevé desarrollar en el conjunto de la ciudad deportiva, sin perjuicio de su posible utilización por el público en general.

Asimismo, SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L. se obliga a retribuir al Real Murcia C.F., S.A.D. en concepto de colaboración económica para su mejor desarrollo económico y deportivo, con una cantidad anual por el importe y durante el plazo que ambas Sociedades convenga.

IV.- CONDICIÓN SUSPENSIVA DE LA EFICACIA Y ENTRADA EN VIGOR. MOMENTO DE PRESENTACIÓN DEL AVAL.

El aval bancario garantizando la construcción del Estadio, por el expresado importe de 4.516.440.000'- Ptas, será aportado inmediatamente tras la fecha del acuerdo de aprobación definitiva del Plan Parcial y antes de su publicación.

Queda supeditada la eficacia y entrada en vigor del conjunto de derechos y obligaciones contenidos en el presente convenio y, en concreto de la asignación de los índices de edificabilidad de 0,4, para el área residencial y 0,3 para el espacio dotacional, así como el conjunto de determinaciones del futuro planeamiento parcial, a la efectiva aportación del citado aval bancario.

La falta de presentación de dicho aval bancario determinaría la ineficacia del

presente convenio y del Plan Parcial que le seguiría, y la imposibilidad de su publicación y entrada en vigor.

V. LA EJECUCIÓN Y LA UTILIZACIÓN DEL CAMPO DE GOLF. ENTREGA DE LA TITULARIDAD AL AYUNTAMIENTO. GARANTIAS.

SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L. se obliga a presentar el proyecto de ejecución del Campo de Golf, junto con el estudio de Impacto Ambiental requerido en el Anexo I 2.10.m) de la Ley 1/95 de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia, que será redactado por sus equipos técnicos, debiendo presentarse junto y en el momento de la aportación del proyecto de urbanización del espacio residencial con el que se integrará el campo de golf.

La transmisión de la titularidad de los terrenos destinados a la ejecución del Campo de Golf, que comprenderá tanto el espacio que el Plan General reserva como sistema general, como los espacios específicos que con tal destino determine el Plan Parcial de ordenación del área residencial se producirá como consecuencia de la aprobación del Proyecto de Compensación del polígono que integre los espacios del área residencial. Dicho proyecto de Compensación incluirá también la cesión de los terrenos destinados a sistema general, al norte del conjunto urbanístico.

Tras la presentación del proyecto de ejecución del Campo de Golf será informado por los Servicios Técnicos Municipales con el fin de constatar que responde a características técnicas adecuadas y, una vez producida la correspondiente declaración de Evaluación de Impacto Ambiental favorable por parte del órgano competente de la Comunidad Autónoma, será aprobado por el órgano municipal competente.

SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L. al presentar el proyecto de ejecución del campo de golf prestará garantías suficientes en orden a su ejecución.

Terminadas las obras de ejecución del Campo de Golf el Ayuntamiento de Murcia otorgará a SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT S.L. el derecho de uso y gestión del campo por plazo de 50 años, con la obligación de su adecuado mantenimiento y conservación, mediante Convenio deportivo específico posterior donde se regulará el régimen de acceso, uso y disfrute de las instalaciones del Campo de Golf y sus servicios por parte de la población en general con interés en el uso de dichas instalaciones, para favorecer la promoción social de este deporte, satisfaciendo el canon que corresponda.

VI.- ASIGNACIÓN DEL ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD AL CONJUNTO DE LOS TERRENOS DEL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN. INDEMNIZACIÓN ECONÓMICA SUSTITUTORIA DEL 10 % DEL APROVECHAMIENTO MUNICIPAL.

En la forma anteriormente justificada, por virtud del presente Convenio y al amparo de la Norma 6.2.14, alternativa B), del vigente Plan General revisado de Murcia, se asigna a los terrenos del área residencial y a los destinados a sistema general vinculados a la actuación, cuya superficie total es de 1.283.817 m² un índice de edificabilidad de 0,4 m²/m².

A su vez, la superficie del área dotacional, que conforme al plan de avance de ordenación alcanzaría una superficie de 855.878 m², disfrutará de un índice de edificabilidad 0,3 m²/m².

Correspondiendo, en la forma expresada en el exponendo VIII, una edificabilidad a favor del Excmo. Ayuntamiento de Murcia del 10 % tanto en el espacio residencial como en el espacio de usos dotacionales, concretada en 11.554 m² en el espacio residencial y 7.702 m² en el espacio de usos dotacionales, en el momento de la presentación de los proyectos de compensación correspondientes a dichos espacios se planteará la procedencia de la sustitución de la adjudicación de parcelas, a favor del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, comprensivas de tales edificabilidades, por indemnización económica sustitutoria del valor de las mismas.

VII.- LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE ACCESO VIARIO Y DE CONEXIÓN A LAS REDES GENERALES DE SERVICIOS URBANÍSTICOS.

SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L., queda obligado, tras la presentación y aprobación de los correspondientes Proyectos de Obras de enlace con los sistemas generales de acceso viario y de conexión con las redes generales de servicios urbanísticos, en el exterior del ámbito de la actuación, a su necesaria ejecución.

No será posible conceder licencias de edificación en el ámbito del nuevo conjunto urbanístico pretendido hasta tanto estén correctamente ejecutados dichos proyectos de accesibilidad viaria y conexión a redes generales de servicios, sin perjuicio de la posibilidad de ejecución simultánea de obras de urbanización y edificación conforme a lo previsto en los arts. 41 y 42 del Reglamento de Gestión Urbanística.

La aprobación de los proyectos de obras de enlace con el sistema general municipal de acceso viario y de conexión con las grandes redes generales de servicios urbanísticos, en el exterior del ámbito de la actuación, supondrá, conforme a lo dispuesto en el art. 33 de la LS/98 la legitimación para adquirir por vía expropiatoria los terrenos de necesaria ocupación para la ejecución de las obras, expropiación que llevará a cabo el Ayuntamiento de Murcia, viniendo obligada SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT al pago de los correspondientes justiprecios de expropiación de los terrenos y a la ejecución de las correspondientes obras.

Para el supuesto de que otras actuaciones urbanísticas que puedan desarrollarse en el futuro en el mismo espacio considerado por el Plan General como residencial dotacional en grandes sectores, al norte y al sur de la A-7, así como cualquier otro ámbito que resulte beneficiario, se sirvieran y se beneficiara de las obras de conexión con los sistemas generales de acceso viario y de enlace con las redes generales de servicio, se reconoce a SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L. un derecho de reintegro por la cuota parte del importe de ejecución de estas obras, en la medida en que sirva y beneficie a otras futuras actuaciones en el espacio de igual zonificación urbanística.

VIII.- NATURALEZA Y PUBLICIDAD DEL CONVENIO.

El presente Convenio tiene carácter de documento jurídico administrativo público.

En consecuencia, tras su aprobación por el Pleno de la Corporación, se procederá a su correspondiente publicación en el Boletín Oficial de la Región, para general conocimiento.

Documento firmado por los representantes de:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA
SPORTS MANAGEMENT AND PROJECT, S.L. Y TORRE ALCAYNA, S.A.
C.F. REAL MURCIA, S.A.D.