

**ACUERDO A SUSCRIBIR ENTRE LAS
SOCIEDADES FADESA INMOBILIARIA S.A.,
CASTILLO DE LARACHE S.L.,
MEDITERRANEO HISPAGROUP S.A.,
TRICENTER ALBAMUR S.L., IDEAS Y
DESARROLLOS URBANOS, S.L., DON
ANDRÉS MUÑOZ CÁNOVAS, DOÑA JOSEFA
ALCARAZ MARIN, Y EL EXCMO.
AYUNTAMIENTO DE MURCIA, RELATIVO A
LA DELIMITACIÓN DE UN PLAN ESPECIAL
Y DE UN SECTOR, CON ADSCRIPCIÓN DE
SISTEMAS GENERALES, EN TERRENOS
URBANIZABLES SIN SECTORIZAR CON
CALIFICACIÓN SD, DOTACIONAL-
RESIDENCIAL EN GRANDES SECTORES.**

En Murcia, a tres de mayo de dos mil seis

I N T E R V I E N E N

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 sus hijos **Don -----, Doña ----, Doña ----- Y Don -----**, con DNI -,-----,-----,, respectivamente; conforme la escritura de apoderamiento otorgada en Murcia, en fecha 1 de Julio de 2.005, ante el Notario Don Pedro Martínez Pertusa.

Doña -----, en representación de la mercantil **CASTILLO DE LARACHE, S.L.**, con CIF número B-30552228. Actúa en su calidad de Secretario del Consejo de Administración, en virtud de escritura pública otorgada en Murcia, en fecha 30 de julio de 2001 ante el Notario Don Pedro Martínez Pertusa, número 2.263 de su protocolo, facultada para este acto por acuerdo del Consejo de Administración, en su reunión de 1 de Julio de 2005.

Don -----, en representación de la entidad mercantil **FADESA INMOBILIARIA S.A.**, con CIF A-15036510, en su condición de apoderado de dicha sociedad, en virtud de Escritura Pública, otorgada ante el Notario de La Coruña, Don Francisco Núñez López Sánchez, con fecha 26 de Enero de 2005, bajo el nº 296 de orden de su protocolo.

Doña ----- en nombre y representación de las mercantiles **MEDITERRANEO HISPA GROUP, S.A.**, con CIF número A-30520878, y **TRICENTER ALBAMUR, S.L.** con CIF número B-73029969 y de **Doña - -----, Don ----- Y Don -----**, con NIF números -----, ----- y -----, respectivamente; actúa la Sra. ----- en virtud de su cargo de apoderada de las precitadas sociedades y personas físicas.

Y Don -----, en representación, como administrador solidario, de la entidad **IDEAS Y DESARROLLOS URBANOS S.L.**, con CIF número B-73162950, como Administrador solidario de la misma, según resulta de la escritura de 28 de diciembre de 2001, otorgada ante el Notario Don Pedro Martínez Pertusa, nº 3.608 de su protocolo.

EXPONEN

PRIMERO. Que conforme a los datos suministrados por la sociedad CASTILLO DE LARACHE S.L. representada en este acto por Doña -----, 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 acuerdo urbanístico.

SEGUNDO. Que conforme a los datos suministrados por Don ----, Doña -----, Doña -----y Don -----representados en este acto por Don -----, dichas personas son titulares 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 acuerdo urbanístico.

TERCERO. Que conforme a los datos suministrados por la sociedad FADESA INMOBILIARIA 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 acuerdo urbanístico.

CUARTO. Que conforme a los datos suministrados por las sociedades MEDITERRANEO HISPAGROUP S.A., y TRICENTER ALBAMUR S.L., representada en este acto por Doña -----, las mercantiles y personas físicas representadas por dicha Sra. son

titulares 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 acuerdo urbanístico.

QUINTO. Que conforme a los datos suministrados por la sociedad IDEAS Y DESARROLLOS URBANOS 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 acuerdo urbanístico.

SEXTO. Los indicados terrenos, junto a aquellos otros que se incluyen en la delimitación del sector que se proyecta y al que se refiere este acuerdo, 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 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 acuerdo específico por el que el aprovechamiento resultante del sector puede alcanzar el índice 0,5 m²/m² siempre y cuando el promotor de la actuación financie la ejecución de una “Actuación de Interés Municipal” o bien mediante la cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de Murcia del importe en metálico correspondiente al valor equivalente al aumento de edificabilidad que se fije respecto al indicado para la Alternativa A), a concretar mediante el indicado acuerdo urbanístico. Se establece igualmente que la adscripción de sistemas generales debe 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.

Concretamente, 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 ambos 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.

3. Para la ordenación de los mismos se plantean dos alternativas:

Alternativa A. Ordenación similar a la zona Bordes Serranos con aptitud turística (SB).

Serán de aplicación las condiciones generales del artículo 6.3.2 y las condiciones particulares de uso y transformación urbanística del artículo 6.3.3.

Alternativa B) Ordenación mediante acuerdo 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 equivalente al aumento de edificabilidad que se fije respecto al indicado en la alternativa A, siempre mediante convenio o acuerdo urbanístico específico que irá acompañado de las garantías necesarias. En tal caso, el planeamiento de desarrollo podrá fijar un mayor aprovechamiento de referencia, siempre que el aprovechamiento resultante del sector no supere el índice de 0,5 m²/m², pudiendo quedar incluido el sector en la categoría de baja densidad, según lo establecido en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

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

- a) El promotor 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 acuerdo 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 acuerdo que*

resulte aprobado, para su constancia en el Programa de Actuación.

- 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 acuerdo.*
- c) La adscripción de sistemas generales se realizará en la forma regulada en el artículo 8.1.3.2.c) y el texto del acuerdo que se suscriba deberá tramitado y publicado de conformidad con lo establecido en el artículo 158 de la Ley del Suelo Regional.*

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 40% de la superficie del ámbito total de la actuación. 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 resultante que se proponga en el sector no podrá ser superior a 0,25 m²/m², siendo el aprovechamiento de referencia de todo el ámbito de actuación de 0,09 m²/m². En cambio, si se actúa mediante la alternativa B (acuerdo específico) el aprovechamiento resultante del sector que se delimite no será superior a 0,5 m²/m²”.

Asimismo, el ámbito a que se refiere el acuerdo incluye terrenos clasificados como suelo urbanizable, que se delimitan para su ordenación mediante Plan Especial, con el fin de favorecer la sustitución de los enclaves económico-productivos que existen en la actualidad (granjas porcinas), por el uso residencial dominante en el entorno.

SÉPTIMO. Mediante solicitud registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 10

de febrero de 2006, Don -----, Doña -----, Don -----, Doña ----- y Don -----, en la representación manifestada, han planteado ante esta Administración su interés en efectuar la transformación urbanística de un ámbito de suelo de 1.908.564 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 cuantía de 1.272.376 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.

Dicha propuesta ha sido planteada con arreglo a la Alternativa B) Ordenación mediante acuerdo específico, del artículo 6.4.3.3 del Plan General, en su redacción actual, una vez ha sido aprobada definitivamente la Adaptación del Plan General a la Ley del Suelo Regional, proponiendo:

- La cesión en metálico de la cantidad de **OCHENTA MILLONES, CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MIL, SEISCIENTOS CUARENTA EUROS (80.159.640 €)**, que supone el valor equivalente al aumento de edificabilidad que tiene lugar en aplicación de la ordenación urbanística resultante de la aplicación de la Alternativa B) del artículo 6.4.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General del Ordenación Urbana de Murcia.

En función de la documentación aportada por los Sres. promotores, queda acreditado que la actuación proyectada cumple con los requisitos establecidos en el artículo 6.4.3 del Plan, 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.

Igualmente, las sociedades promotoras han planteado en su escrito de solicitud la formulación y presentación ante el Ayuntamiento de Murcia de un Plan Especial de ordenación del ámbito actualmente ocupado por instalaciones productivas de granjas porcinas, según la delimitación que finalmente contemple el Plan General de Ordenación Urbana, con una superficie total de 114.041 m² y un índice de edificabilidad de referencia de 1 m²/m², lo que permitirá la sustitución y

transformación de dicho enclave de actividad económica por el uso global residencial, en los plazos y condiciones establecidos en este acuerdo urbanístico.

OCTAVO. En sesión del Pleno de la Corporación de fecha 23 de febrero de 2006 ha quedado aprobado el texto del presente acuerdo 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 del Suelo de la Región de Murcia.

NOVENO. Que interesa a las partes que suscriben este acuerdo 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, particularmente en relación con el cese efectivo de las actividades de engorde y cría de porcinos que se lleva a cabo por la mercantil CASTILLO DE LARACHE S.L., en cuanto supondrá una clara y deseada mejora de la calidad ambiental de su entorno inmediato, en un suelo que el Plan General califica de uso global residencial, sin duda incompatible con el mantenimiento de dicha actividad productiva. Por consiguiente, la finalidad de este acuerdo no es otra que posibilitar el concierto 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 definitivamente mediante Orden Resolutoria de 26 de diciembre de 2005 (BORM nº 27, de 21 de enero de 2006), del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la CCAA de la Región de Murcia, pero aun pendiente de publicación de la nueva normativa en el BORM, una vez se proceda a su completa refundición en cumplimiento de la mencionada Orden, lo cual es conocido por todas las partes que suscriben este acuerdo, procede que su eficacia y ejecutividad quede efectivamente condicionada a la efectiva entrada en vigor de la ordenación aprobada, lo que tendrá lugar una vez se produzca dicha publicación y haya transcurrido el plazo a que se refiere el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

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

1) La delimitación de un ámbito sujeto a transformación urbanística de 3.180.940 m² de superficie total, con un índice de edificabilidad de referencia de 0,3 m²/m².

2) Dicho ámbito de transformación urbanística comprende terrenos destinados a Sistemas Generales con extensión superficial de 1.272.376 m², que quedarán específicamente vinculados o adscritos al sector de suelo urbanizable que también se delimita, con atribución del mismo índice de edificabilidad de referencia que corresponda a éste.

3) Asimismo, el ámbito comprende la delimitación de un sector o área de concentración de la edificabilidad lucrativa de 1.908.564 m², cuya ordenación será efectuada por el correspondiente Plan Parcial de ordenación urbanística, que será tramitado y aprobado por la Administración municipal, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. El índice de edificabilidad resultante en el 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 954.282 m², debiendo destinarse al menos un 10% a la construcción de viviendas de protección oficial, de conformidad con la legislación urbanística en vigor. En todo caso, se aplicarán las primas de aprovechamiento previstas en el Plan General en función de la edificabilidad que se destine a uso hotelero o de vivienda protegida, en las cuantías que establece el Plan General.

4) La formulación, presentación y ulterior tramitación del correspondiente Plan Especial que ordene el espacio actualmente ocupado por instalaciones productivas de granjas porcinas, según la delimitación que finalmente contemple el Plan General de Ordenación Urbana, con una superficie total de 114.041 m² y un índice de edificabilidad de 1 m²/m², lo que supondrá la efectiva sustitución y transformación de dicho enclave de actividad económica por el uso global residencial, según las condiciones establecidas en este acuerdo urbanístico.

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

ESTIPULACIONES

1. Compromisos adquiridos por los promotores.

Las personas físicas y sociedades mercantiles indicadas (en adelante “promotores”) asumen en virtud de este acuerdo urbanístico las siguientes obligaciones y compromisos:

1.1. Elaboración y presentación de instrumentos urbanísticos.

Los promotores quedan obligados 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 acuerdo, considerándose de iniciativa particular a los efectos previstos en la legislación urbanística en vigor, especialmente en cuanto a la obligación de 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, los promotores asumen el compromiso de elaborar y presentar los correspondientes instrumentos de planeamiento, Plan Especial y Plan Parcial de ordenación, en el plazo máximo de 6 meses a contar desde la aprobación de este acuerdo por el Pleno de la Corporación.

1.2. Efectiva sustitución y cese de las actividades económico productivas.

La sociedad CASTILLO DE LARACHE, S.L. asume expresamente la obligación de proceder al cese y total desmantelamiento de la actividad de cría y engorde de porcinos. A tal efecto, deberá proceder a la demolición o traslado de todas las naves e instalaciones, dejando el terreno vacante a los efectos de permitir la realización de las obras de urbanización y la consiguiente sustitución por el uso residencial, sin que dicho coste pueda ser repercutido como gasto de urbanización.

1.3. Valoración de las obligaciones derivadas de la Alternativa B), del artículo 6.4.3 de las Normas del Plan General.

En función del mecanismo que recoge la Alternativa B) del artículo 6.4.3 del Plan General, el importe en metálico correspondiente al valor equivalente al aumento de edificabilidad fijado respecto al indicado para

la Alternativa A) de ordenación, resulta del siguiente cuadro de superficies y edificabilidades:

$3.180.940 \text{ m}^2 \times 0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 286.285 \text{ m}^2$
$1.908.564 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2 = 954.282 \text{ m}^2$
$954.282 \text{ m}^2 - 286.285 \text{ m}^2 = 667.997 \text{ m}^2$
$667.997 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = \mathbf{80.159.640 \text{ €}}$

De lo que se desprende que la contraprestación urbanística derivada del acuerdo, según el valor asignado de 120 €/m² de techo, asciende a **80.159.640 €**. Con arreglo a dicho importe, las Sociedades promotoras adquieren los compromisos de ejecución y pago que a continuación se exponen.

1.4. Cesión en metálico.

Las Sociedades promotoras se comprometen a abonar en metálico a la Administración urbanística actuante, el importe indicado (80.159.640 €).

Dicha cesión en metálico tendrá lugar en los siguientes plazos:

- El 25% de dicha cantidad, en el plazo de 15 días desde que tenga lugar la notificación a las Sociedades promotoras del acto de aprobación inicial del Plan Parcial de ordenación del sector, con independencia de cuando se produzca su publicación en el Boletín Oficial.

- El 25% de dicha cantidad, en el plazo de 15 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 15 días desde que tenga lugar la notificación a las Sociedades promotoras del acto de aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Reparcelación o de su innecesariedad, con independencia de cuando se produzca su publicación en el Boletín Oficial. En este caso, las Sociedades promotoras satisfarán los importes de modo proporcional a la edificabilidad que haya de materializarse en cada una de las unidades de actuación que en su caso se delimiten.

1.5. Construcción de instalaciones deportivas al aire libre, con campo de golf.

En virtud de lo establecido en el apartado g) del artículo 172.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, las sociedades promotoras del presente acuerdo urbanístico, asumen el compromiso complementario de ejecutar, a su costa y para su cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Murcia, una gran instalación deportiva al aire libre con usos múltiples, según los términos y las indicaciones que sean establecidas por el Ayuntamiento de Murcia. En todo caso, se construirá un campo de golf que será localizado en los terrenos con calificación GD-SD que dan frente a la Autovía A-7, según el plano de localización que se adjunta. Las concretas especificaciones de la construcción, mantenimiento y explotación a cargo de la/s sociedades promotoras que finalmente asuman el costo de las instalaciones serán determinadas en el Programa de Actuación, siempre por un período mínimo de explotación que pueda suponer la completa amortización de la instalación. En todo caso, la construcción deberá reunir las características técnicas propias de este tipo instalaciones deportivas. Previo a su puesta en uso, deberá suscribirse convenio deportivo con el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en virtud del cual quedará fijado el régimen de acceso, uso y disfrute público de las instalaciones.

1.6. Construcción de una escuela infantil de 0 a 6 años.

Asimismo, en virtud de lo establecido en el apartado g) del artículo 172.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, las sociedades promotoras del presente acuerdo urbanístico, asumen el compromiso complementario de ejecutar, a su costa y para su cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Murcia, una escuela infantil para niños con edad escolar entre 0 y 6 años, según las especificaciones técnicas que al respecto establezca la Consejería de Educación de la CCAA de la Región de Murcia para este tipo de instalaciones. La construcción se llevará a cabo en una de las parcelas resultantes del proceso de gestión

del suelo a que se refiere el presente acuerdo, con calificación equipamiento educativo. El coste de ejecución a cargo de las sociedades promotoras comprenderá exclusivamente la obra civil y sus correspondientes instalaciones, con un importe máximo de 800.000 Euros.

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

En principio, las Sociedades promotoras asumen las obligaciones económicas derivadas de este acuerdo 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, la mayor edificabilidad que proporciona el mecanismo recogido en la Alternativa B) del artículo 6.4.3 del Plan General, aplicándose a los propietarios 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 acuerdo a su cumplimiento pleno y efectivo en los términos, plazos y condiciones que se indican en este documento.

1.8. 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 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 acuerdo supondrá la completa planificación y gestión del ámbito planteado, con arreglo a las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Delimitación de un ámbito de 3.180.940 m² de superficie total, con un índice de edificabilidad de referencia de 0,3 m²/m².

- El ámbito indicado comprende la delimitación de un sector de planeamiento parcial con uso global dotacional-residencial y calificación SD, de 1.908.564 m² de superficie, donde también se concentrará toda la edificabilidad lucrativa generada por los sistemas generales adscritos.

- Asimismo, comprende la vinculación al sector de suelo con destino a sistema general en la cuantía de 1.272.376 m², localizado en terrenos con calificación GD-SD, para su cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración municipal.

- Formulación y presentación para su correspondiente tramitación, de un Plan Especial que suponga la ordenación del espacio delimitado al efecto por el Plan General, actualmente ocupado por instalaciones productivas de granjas porcinas, y la efectiva sustitución de dicho uso de actividad económica por el uso residencial dominante en el entorno, con arreglo a las condiciones urbanísticas y de edificación que el Plan General establezca para dicho espacio. El índice de edificabilidad de referencia de dicho Plan Especial será fijado por el Ayuntamiento de Murcia en 1 m²/m², previo al trámite de aprobación definitiva de la delimitación de dicho ámbito, de conformidad con lo establecido en la Orden Resolutoria del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la CCAA de la Región de Murcia, de fecha 28 de diciembre de 2005, nº 5334, cuyo contenido ambas partes conocen, relativa a la Adaptación del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia a la Ley del Suelo Regional.

- En función de la estructura de la propiedad y la entidad de los derechos cuya titularidad corresponde a las Sociedades promotoras, serán los correspondientes instrumentos de planeamiento los que determinen los sistemas de actuación a través de los cuales serán

gestionadas las Unidades de Actuación que se delimiten, sin perjuicio de que dichos sistemas puedan ser modificados de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

- En todo caso, se procurará que el conjunto de la actuación urbanística proyectada, incluyendo los ámbitos correspondientes al Plan Parcial y al Plan Especial, suponga una ordenación equilibrada en cuanto a la distribución de dotaciones, espacios libres y manzanas edificables, para lo cual podrá resultar coherente, siempre de un modo justificado, la tramitación del instrumento que resulte oportuno para reordenar las edificabilidades generadas por los ámbitos inicialmente delimitados.

- Los instrumentos de planeamiento de desarrollo contemplarán la obligación de constitución de una Entidad Urbanística Colaboradora de Conservación, que asumirá los gastos de limpieza y mantenimiento de las vías públicas, jardinería, mobiliario urbano, instalaciones eléctricas, así como el coste de la energía consumida por el alumbrado público.

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, los instrumentos de planeamiento y gestión que sean presentados por los promotores.

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 acuerdo con los sistemas generales de acceso viario y redes generales de servicios urbanos.

4. Régimen de adhesión.

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.4.3 del Plan General, todos los propietarios de terrenos incluidos en el ámbito de actuación tendrán derecho a adherirse a este acuerdo, 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 una vez haya recaído acuerdo de aprobación definitiva del Programa de Actuación a que se refiere el artículo 172 de la Ley 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 que resulte del sector y del ámbito del Plan Especial, se plantea como idónea, en función de la localización y de las características de la actuación, 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, referida a la fecha de aprobación inicial de los correspondientes instrumentos de planeamiento, Plan Parcial y Plan Especial.

6. Condición y requisito de eficacia.

Dado que la actuación pretendida incluye la delimitación de un ámbito cuya ordenación se remite específicamente a un Plan Especial de sustitución de los enclaves económico-productivos que existen en la actualidad (granjas porcinas), por el uso residencial dominante en el entorno, instrumento cuya formulación se enmarca en un contexto normativo pendiente de su aprobación definitiva por el órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, lo cual es conocido por todas las partes que suscriben este acuerdo, procede que su eficacia y ejecutividad, en lo que se refiere a este punto, 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, siempre en cumplimiento de la mencionada Orden Resolutoria nº 5334, del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la CCAA de la Región de Murcia, de fecha 26 de diciembre de 2005. Todo ello sin perjuicio de la inmediata efectividad del resto de las determinaciones y del compromiso municipal, en lo que se refiere a la asignación de un aprovechamiento de

referencia de 1 m²/m² para el indicado ámbito de 114.041 m², sometido a Plan Especial.

7. 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 acuerdo. A tal efecto, deberán depositar aval bancario por el importe que garantice el cumplimiento íntegro de las obligaciones económicas derivadas de este documento, en el plazo de diez días desde que tenga lugar la notificación a las Sociedades promotoras del acto de aprobación del presente acuerdo por el Pleno de la Corporación, previo a su firma y con independencia de cuando se produzca su publicación en el Boletín Oficial. **El importe de dicho aval deberá ser de 80.159.640 €** Esta garantía será reducida en la misma proporción en que se vayan atendiendo los compromisos de pago en metálico asumidos por el promotor, de conformidad con lo establecido en la cláusula 1.4 de este documento.

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 la resolución o su exclusión del presente acuerdo urbanístico, con pérdida de los derechos derivados del mismo, previa notificación fehaciente efectuada por la Administración. Recíprocamente, el incumplimiento de las obligaciones que incumben al Ayuntamiento dará derecho a los promotores a instar su resolución, con restitución proporcional, en su caso, de las prestaciones económicas que se hubiesen efectuado.

8. Naturaleza y publicidad.

El presente acuerdo 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 los artículos 6.4.3.3 de las Normas del Plan General y 158 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la celebración del acuerdo deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, manteniéndose por el Ayuntamiento en régimen de consulta pública.

9. Anexos.

Se adjunta 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 acuerdo los siguientes documentos:

I. Plano de delimitación del Sector y Sistemas Generales adscritos.

II. Plano de delimitación del ámbito correspondiente al Plan Especial.

III. Plano de situación según la estructura urbanística general.

IV. Plano de estructura de la propiedad.

V. Plano de localización de la instalación deportiva con campo de golf, de cesión al Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

En prueba de conformidad, firman el presente acuerdo urbanístico,