

**ACUERDO A SUSCRIBIR ENTRE LAS  
SOCIEDADES, LO NAVARRO DE MURCIA  
S.A., MIRALLEVANT S.L., ACTIVIDADES E  
INVERSIONES FUTURAS 3000 S.L., PROFU  
S.A., Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE  
MURCIA, 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 tres de Mayo de dos mil seis.

## 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 **LO NAVARRO DE MURCIA S.A.**, con CIF A-30024772, en su condición de apoderado de dicha sociedad.

**Don** , en representación de la mercantil **PROFU S.A.**, con CIF A-30023857, en su condición, Administrador único de dicha entidad.

De otra parte, **Don** , en representación de la mercantil **MIRALLEVANT S.L.**, con CIF A-53410221, en su condición de apoderado de dicha sociedad.

Y **Don** , en representación de la mercantil **ACTIVIDADES E INVERSIONES FUTURAS 3000 S.L.**, con CIF B-53927273, en su condición de Administrador único de dicha entidad.

## EXPONEN

**PRIMERO.** Que conforme a los datos suministrados por la sociedad LO NAVARRO DE MURCIA, 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.

---

**SEGUNDO.** Que conforme a los datos suministrados por la sociedad PROFU S.A., representada en este acto por Don , dicha mercantil es titular de la finca que se describe a continuación, constituyendo la misma 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 MIRALLEVANT S.L. representada en este acto por Don , dicha mercantil es titular de la finca que se describe a continuación, constituyendo la misma 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 la sociedad ACTIVIDADES E INVERSIONES FUTURAS 3000 S.L., representada en este acto por Don , dicha mercantil es titular de la finca que se describe a continuación. Esta finca se corresponde con Edificio denominado “Teatro Circo”, sito en la Calle Enrique Villar de Murcia, sobre el que se proyecta la “Actuación de Interés Municipal” a que se refiere la cláusula 5 este acuerdo urbanístico.

---

**QUINTO.** Los indicados terrenos, con excepción de la finca a que se refiere el apartado anterior, 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 y como suelo con destino a sistemas generales con calificación GD-SD.

La regulación urbanística de los mismos se contiene principalmente en el artículo 6.4.3 del Plan General, que 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; y B) Ordenación mediante acuerdo urbanístico específico en el que el aprovechamiento resultante del sector puede alcanzar el índice 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, siendo el aprovechamiento de referencia de todo el ámbito de actuación de 0,09 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>”.*

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.

**SEXO.** Mediante solicitud registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 10 de febrero de 2006, Don -----, Don -----, Don ----- y Don -----, en representación de las sociedades LO NAVARRO DE MURCIA S.A., PROFU S.A., MIRALLEVANT S.L. y ACTIVIDADES E INVERSIONES FUTURAS S.L., han planteado ante esta Administración su interés en efectuar la transformación urbanística de un ámbito de suelo de 852.741 m<sup>2</sup> 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 568.494 m<sup>2</sup>, 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 completa rehabilitación y restauración del Edificio histórico y catalogado (Grado 2ED), denominado “Teatro Circo”, sito en

la calle Enrique Villar de Murcia. Una vez rehabilitado, el Edificio será cedido, en propiedad y libre de toda carga o gravamen, al Excmo. Ayuntamiento de Murcia para su inmediata puesta en uso como Centro Experimental y Alternativo de Artes Escénicas de la Ciudad, Actuación considerada de Interés Municipal, a los efectos de este acuerdo. La valoración del inmueble completamente rehabilitado, según el Anteproyecto presentado por los promotores, asciende a la cantidad de 14.326.054 €

- La cesión en metálico de la cantidad de **VENTIUN MILLONES, CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL, VENTISEIS EUROS (21.489.026 €)**, 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, una vez deducido el valor a que asciende el inmueble "Teatro Circo", completamente rehabilitado y restaurado, según las indicaciones técnicas y la valoración que recoge el Anteproyecto presentado al efecto.

En función de la documentación aportada por los Sres. -----  
-----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, ya que en función de la documentación aportada, los promotores son titulares de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación.

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 máxima total de 175.055 m<sup>2</sup> y un índice de edificabilidad de referencia de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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.

**SÉPTIMO.** 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.

**OCTAVO.** 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 LO NAVARRO S.A., 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, de conformidad con las previsiones del planeamiento municipal.

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.

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



1) La delimitación de un ámbito sujeto a transformación urbanística de 1.421.235 m<sup>2</sup> de superficie total, con un índice de edificabilidad de referencia de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

2) Dicho ámbito de transformación urbanística comprende terrenos destinados a Sistemas Generales con extensión superficial de 568.494 m<sup>2</sup>, 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 éste.

3) Asimismo, el ámbito comprende la delimitación de un sector o área de concentración de la edificabilidad lucrativa de 852.741 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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 426.370 m<sup>2</sup>, 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 máxima total de 175.055 m<sup>2</sup> y un índice de edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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.

5) La declaración como Actuación de Interés Municipal, que queda efectivamente realizada con la aprobación y suscripción de este acuerdo, de la actuación proyectada en relación con la cesión del Edificio histórico y catalogado, denominado "Teatro Circo", completamente restaurado y rehabilitado para su puesta en uso como teatro, obras que habrán de ser acometidas y financiadas por los promotores del presente acuerdo 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 edificio del “Teatro Circo” serán realizadas y se proyectarán con observancia del contenido Anteproyecto que se adjunta como Anexo a la solicitud presentada ante esta Administración por las Sociedades promotoras del acuerdo urbanístico. El Proyecto de ejecución final de las obras indicadas deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Murcia y la realización de las obras se realizará bajo la supervisión y control de los técnicos municipales designados al efecto.

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 las sociedades LO NAVARRO DE MURCIA S.A., PROFU S.A., MIRALLEVANT S.L y ACTIVIDADES E INVERSIONES FUTURAS 3000 S.L.**

Las Sociedades mercantiles indicadas (en adelante “Sociedades promotoras”) asumen en virtud de este acuerdo 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 acuerdo, 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 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 LO NAVARRO DE MURCIA S.A. asume expresamente la obligación de proceder al cese y total desmantelamiento de la actividad de cría y engorde de porcinos en el plazo máximo de 4 años a contar desde la firma del presente acuerdo urbanístico. 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 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:

$1.421.235 \text{ m}^2 \times 0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 127.911 \text{ m}^2$
$852.741 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2 = 426.370 \text{ m}^2$
$426.370 \text{ m}^2 - 127.911 \text{ m}^2 = 298.459 \text{ m}^2$
$298.459 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = \mathbf{35.815.080 \text{ €}}$

De lo que se desprende que la contraprestación urbanística derivada del acuerdo, según el valor de 120 €/m<sup>2</sup> de techo, asciende a **35.815.080 €** Con arreglo a dicho importe, las Sociedades promotoras adquieren los compromisos de ejecución y pago que a continuación se exponen.

#### **1.4. Rehabilitación y cesión del Edificio denominado “Teatro Circo”.**

Las Sociedades promotoras adquieren el compromiso de acometer la financiación y ejecución a su costa de las obras de restauración y rehabilitación del Edificio “Teatro Circo”, sito en la calle Enrique Villar de Murcia, en los términos, plazos y condiciones que se indican en este documento. Una vez rehabilitado, el inmueble será cedido al Excmo. Ayuntamiento de Murcia, libre de toda carga o gravamen, siendo de cuenta de los promotores todos aquellos gastos e impuestos que se deriven de dicha cesión.

A tal efecto, y tomando como base el Anteproyecto de obras de rehabilitación que acompaña a la solicitud formulada, las Sociedades promotoras se comprometen a la redacción, mediante técnico con titulación suficiente, del correspondiente Proyecto de Ejecución de las obras. 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.

El Proyecto Técnico de Ejecución deberá ser presentado ante el Ayuntamiento de Murcia antes del día **1 de junio de 2006**, debiendo comenzar las obras de restauración y rehabilitación antes del día **31 de octubre de 2006**, y finalizar en un plazo máximo de **24 meses desde su inicio**, siendo debidamente supervisadas por el personal técnico que designe la Corporación Municipal.

#### **1.5. Cesión en metálico.**

Las Sociedades promotoras se comprometen a abonar en metálico a la Administración urbanística actuante, la cantidad que resulte de descontar del valor total que constituye la contraprestación urbanística derivada del presente acuerdo (35.815.080 €), el importe a que ascienda el valor del Edificio “Teatro Circo” totalmente rehabilitado y restaurado, en función de las especificaciones técnicas que resulten del Proyecto de Ejecución que apruebe el Ayuntamiento de Murcia, de conformidad con la cláusula 1.4 anterior. A tal efecto, de conformidad con la valoración que contiene el Anteproyecto presentado, se estima el valor del inmueble en la cantidad de 6.007.750 €, importe al que deberá añadirse el coste que resulte aprobado para su rehabilitación, lo que constituirá la suma total que deberá deducirse del valor indicado de 35.815.080 €.

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 se delimiten.

#### **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 €.

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

En principio, las Sociedades promotoras asumen las obligaciones derivadas de este acuerdo de forma proporcional a la superficie correspondiente a las fincas aportadas, sin perjuicio de los acuerdos internos que puedan alcanzarse, sin trascendencia frente a la Administración actuante.

Sin embargo, con independencia del alcance proporcional de las obligaciones asumidas frente a la Administración municipal por las Sociedades promotoras, 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 quedan obligadas 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 planificación y gestión del ámbito planteado, con arreglo a las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Delimitación de un ámbito de 1.421.235 m<sup>2</sup> de superficie total, con un índice de edificabilidad de referencia de 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- El ámbito indicado comprende la delimitación de un sector de planeamiento parcial con uso global dotacional-residencial y calificación SD, de 852.741 m<sup>2</sup> 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 568.494 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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 tres Unidades de Actuación que se delimiten en función de la ordenación propuesta por los promotores del acuerdo, sin perjuicio de que dichos sistemas o unidades puedan ser modificados de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística. En concreto, para el desarrollo y gestión del Plan Parcial en suelo SD se plantean 3 Unidades de Actuación con las siguientes particularidades:

La Unidad de Actuación I se situará en el extremo sur del ámbito ocupado por el Sector, comprendiendo una superficie aproximada de 140.000 m<sup>2</sup>, en la que se concentrará la totalidad de edificabilidad generada por el suelo con calificación GD-SD, a que se refiere el acuerdo.

La Unidad de Actuación II se delimitará a continuación de la I, comprendiendo el resto de los terrenos del sector, situados al sur de la Autovía A-7; la Unidad de Actuación III ocupará los terrenos del sector, al Norte de la Autovía A-7.

- 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, el Plan Parcial y los instrumentos de gestión que sean presentados por los promotores y que suponga la sectorización y gestión del ámbito de suelo urbanizable con calificación SD a que se refiere este acuerdo, 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 acuerdo con los sistemas generales de acceso viario y redes generales de servicios urbanos.

### **4. 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.

### **5. Actuación de Interés Municipal. Rehabilitación y cesión del Edificio “Teatro Circo”.**

Mediante Acuerdo plenario de 23 de febrero de 2006 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 la ejecución del Proyecto de Obras de Rehabilitación y Restauración y posterior cesión a favor del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, del inmueble histórico y catalogado denominado “Teatro Circo”, sito en la Calle Enrique Villar de la Ciudad, en tanto que edificio emblemático, de gran valor social y cultural 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 la adquisición, rehabilitación y acondicionamiento de dicho Edificio, emblemático en la Ciudad, para su inmediata puesta en uso como Centro Experimental y Alternativo de Artes Escénicas, recuperando su singular configuración arquitectónica, significado y valor tradicional e histórico que, como Teatro de uso múltiple, ha tenido desde finales del siglo XIX.

### **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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el indicado ámbito de 175.055 m<sup>2</sup>, 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 derivadas del acuerdo urbanístico, en el plazo de diez días desde que tenga lugar la notificación a las Sociedades promotoras del acto de aprobación 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 35.815.080 €** 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 1.5 de este acuerdo.

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 la resolución o su exclusión del 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 la resolución del acuerdo, 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 el artículo 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.

En prueba de conformidad, firman el presente acuerdo urbanístico,