

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1  
30004 Murcia

T: 968 35 86 00

(C.I.F: P-3003000-A)



**NOVACIÓN DE CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA MERCANTIL NICOLÁS Y BIENERT, S.L. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA CON FECHA 3 DE MAYO DE 2006, 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 (ZU-SD-CT12)**



En Murcia,

## REUNIDOS

De una parte, el **Excmo. Sr. Don José Antonio Serrano Martínez**, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, con domicilio en la Casa Consistorial.

De otra parte, doña **Paloma Nicolás Mercader**, mayor de edad, con DNI número [REDACTED] y doña **María Luz Nicolás Mercader**, mayor de edad, con DNI número [REDACTED] y domicilio, a [REDACTED]

## INTERVIENEN

El Excmo. Sr. **D. José Antonio Serrano Martínez** en su condición de Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Murcia, con CIF P3003000A, asistido en el presente acto por el Secretario General del Pleno, D. Antonio Marín Pérez.

Doña Paloma Nicolás Mercader y doña María Luz Nicolás Mercader, en su condición de Administradoras mancomunadas de la mercantil **NICOLAS Y BIENERT, S.L**, con CIF B-30157630, y domicilio social en Murcia, Espinardo, Avenida Teniente Montesinos, 9.

## EXPONEN

**PRIMERO.-** Con fecha 3 de mayo de 2006 don Manuel Nicolás García y el Excmo. Ayuntamiento de Murcia suscribieron, de conformidad con lo dispuesto en el art. 158 de la entonces vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia, un convenio urbanístico relativo a la transformación urbanística, delimitación de un sector de planeamiento parcial y adscripción de sistemas generales en terrenos urbanizables sin sectorizar con calificación SD, Dotacional-residencial en grandes sectores.



**SEGUNDO.-** En dicho convenio, conforme a lo establecido en el artículo 6.4.3. "*Alternativa B) Ordenación mediante acuerdo específico*" de las Normas del Plan General de Murcia, se concertaba anticipadamente una actuación urbanística que, en sus líneas básicas, se refería a:

- a) La delimitación de un ámbito sujeto a transformación urbanística de 817.892 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>.
- b) Dicho ámbito de transformación urbanística comprende terrenos destinados a Sistemas Generales con extensión superficial de 327.157,00 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 corresponda a éste.
- c) El ámbito comprende la delimitación de un sector o área de concentración de la edificabilidad lucrativa de 490.735,00 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 245.367 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 su 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.

**TERCERO.-** En dicho convenio se regulaba, asimismo, la obligación de don Manuel Nicolás García de abonar en metálico a la Administración urbanística actuante la cantidad de 20.610.840,00 euros, en la que se valoraba el aumento de edificabilidad fijado (0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s) respecto al indicado para la Alternativa A) de ordenación



del artículo 6.4.3 de las Normas del Plan General de Murcia (0,09 m<sup>2</sup>t/m<sup>2</sup>s).

Así, las obligaciones derivadas de haber optado por la Alternativa B) del artículo 6.4.3. de las Normas del Plan General se valoraron conforme al siguiente cuadro de superficies y edificabilidades:

$817.892 \text{ m}^2 \times 0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 73.610 \text{ m}^2$
$490.735 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2 = 245.367 \text{ m}^2$
$245.367 \text{ m}^2 - 73.610 \text{ m}^2 = 171.757 \text{ m}^2$
$171.757 \text{ m}^2 \times 120 \text{ euros}/\text{m}^2 = \mathbf{20.610.840 \text{ euros}}$

Asimismo, en el convenio se establecía que dicha cesión en metálico debía tener lugar en los siguientes plazos:

- a) El 25% de dicha cantidad, en el plazo de 15 días desde que tenga lugar la notificación al promotor del acto de aprobación inicial del Plan Parcial de ordenación del sector, con independencia de cuando se produzca su publicación en el Boletín Oficial.
- b) El 25% de dicha cantidad, en el plazo de 15 días desde que tenga lugar la notificación al promotor del acto de aprobación definitiva del Plan Parcial de ordenación del sector, con independencia de cuando se produzca su publicación en el Boletín Oficial.
- c) El restante 50% de dicha cantidad en el plazo de 15 días desde que tenga lugar la notificación al promotor del acto de aprobación definitiva del correspondiente proyecto de Reparcelación o de su innecesidad, con independencia de cuando se produzca su publicación en el Boletín Oficial. En este caso, el promotor satisfará 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.

**CUARTO.-** Por otra parte, el convenio urbanístico recogía, como consecuencia del incremento del índice de edificabilidad respecto al previsto para la Alternativa A) de ordenación del artículo 6.4.3 del Plan General de Murcia, el compromiso de don Manuel Nicolás Mercader de construir una instalación deportiva con un coste de



ejecución por un importe máximo de 600.000,00 euros para su cesión gratuita al Ayuntamiento de Murcia.

**QUINTO.-** Asimismo, en la estipulación 4 del convenio se contemplaba, de conformidad con lo establecido en el artículo 80.d) del entonces vigente Decreto legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, la sustitución de la adjudicación al Ayuntamiento de Murcia de los terrenos donde se localice el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo del sector por una indemnización económica sustitutiva de su valor.

**SEXTO.-** Mediante escritura de ampliación de capital de fecha 8 de agosto de 2007 don Manuel Nicolás García aportó los terrenos objeto del convenio a la mercantil GRUPO NICOLÁS MERCADER SL quien, en esa misma fecha, los aportó a la mercantil NICOLÁS Y BIENERT SL, quien se subrogó en la totalidad de derechos y obligaciones derivados del convenio suscrito con fecha 3 de mayo de 2006.

**SÉPTIMO.-** Mediante Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente de fecha 10 agosto de 2012 se emitió Documento de Referencia. Los condicionantes ambientales y territoriales impuestos por el órgano ambiental, así como los nuevos criterios de ocupación racional de suelo establecidos en la legislación estatal de suelo, imponen una ordenación de muy baja densidad y con una mayor integración ambiental y paisajística, lo que impide concretar la totalidad de la edificabilidad prevista en el convenio suscrito el 3 de mayo de 2006 (245.367,00 m<sup>2</sup>).

**OCTAVO.-** En consecuencia con todo lo anteriormente expuesto, la mercantil NICOLAS Y BIENERT SL con fecha 2 de agosto de 2019, NRE 130371, presentó ante el Ayuntamiento de Murcia, una Versión Preliminar de Plan Parcial Sector ZB-SD-CT12 "CAÑADA ANCHA", junto con los estudios sectoriales oportunos, que trata de incorporar los condicionantes contenidos en el referido Documento de Referencia, lo que ha derivado en la modificación de algunos parámetros previstos en el convenio urbanístico, especialmente en cuanto a la intensidad de los usos urbanísticos lucrativos, que se han



visto reducidos y relocalizados para compatibilizar la actuación con los criterios ambientales y territoriales que la condicionan.

**NOVENO.-** Complementariamente a lo anterior, en coherencia con los condicionantes ambientales y territoriales señalados en el Documento de Referencia, es interés del Ayuntamiento de Murcia que la ordenación de los sectores de suelo urbanizable de carácter periurbano adopten, de entre la horquilla prevista en el Plan General vigente, edificabilidades menos intensivas que las estipuladas inicialmente, lo que se traducirá en diferentes beneficios para la comunidad. La reducción de edificabilidad acordada generará un menor impacto paisajístico (menos edificabilidad y altura de los volúmenes), una movilidad más sostenible (menos densidad de vehículos y viajes), menos impacto sobre el cambio climático (reducción de emisiones de CO2 al proyectarse menos población consumidora de recursos energéticos y promotora de emisiones a la atmósfera) y en general una mayor sostenibilidad (la menor densidad poblacional permitirá redimensionar la necesidad de sistemas generales de infraestructuras, especialmente en materia de abastecimientos y suministros (agua potable, energía eléctrica, saneamiento), reduciendo las necesidades de financiación a tal efecto.

Debido a algunas de estas razones, por parte del Servicio Técnico de Planeamiento se ha informado la documentación técnica presentada por NICOLÁS Y BIENERT, S.L. en el sentido de instar la revisión de las superficies y reducir la intensidad edificatoria del sector hasta parámetros propios de mínima densidad.

Por tanto, toda vez que debido a los distintos condicionantes expuestos no resulta posible ni aconsejable, a los efectos urbanísticos, ambientales y territoriales, mantener los parámetros establecidos en el convenio suscrito en fecha 3 de mayo de 2006, resulta necesaria su modificación, lo que viene a realizarse de mutuo acuerdo entre las partes intervinientes al amparo de lo establecido en el artículo 182 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, y de conformidad a las siguientes



## ESTIPULACIONES

### **PRIMERA.- DETERMINACIONES URBANÍSTICAS: ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL SECTOR.**

Con el fin de ajustar las determinaciones urbanísticas al contenido del Documento de referencia se delimita un ámbito de **801.332,14 m<sup>2</sup>** de superficie total, desglosados como más adelante se detalla.

Todos los terrenos incluidos en la delimitación del ámbito son propiedad de la mercantil NICOLÁS Y BIENERT SL quien los adquirió mediante escritura de ampliación de capital otorgada con fecha 8 de agosto de 2007 ante el Notario Manuel Miñarro Muñoz, nº de protocolo 3.144, escritura que fue subsanada por otras de fecha 15 de mayo de 2008, nº de protocolo 1545, y 29 de junio de 2009, nº de protocolo 1.214.

Dichos terrenos se corresponden con las **fincas registrales nº 24.110 y 9.131 del Registro de la Propiedad nº 1 y nº 5 de Murcia**, respectivamente, cuya descripción registral es la siguiente:

a) En cuanto a la **finca registral nº 24.110** del Registro de la Propiedad nº 1 de Murcia.

*Un trozo de tierra de secano, en término de Murcia, partido de Espinardo y El Esparragal, pagos de Cañada Ancha y Losarico, que tiene una cabida de CIENTO SETENTA Y SIETE HECTÁREAS, OCHENTA Y SEIS ÁREAS, TREINTA Y TRES CENTIÁREAS Y DIECISIETE DECÍMETROS CUADRADOS de las que corresponden VEINTIDOS HECTÁREAS, NOVENTA Y UNA ÁREAS Y CINCUENTA CENTIÁREAS al Partido de Espinardo, y CIENTO CINCUENTA Y CINCO HECTÁREAS, OCHENTA Y CINCO ÁREAS, CUARENTA Y UNA CENTIÁREAS Y SESENTA Y SIETE DECÍMETROS CUADRADOS al Partido de El Esparragal. Actualmente y tras varias segregaciones se encuentra dividida en tres trozos o porciones separados entre sí y que son los siguientes: Un primer trozo que es el situado más al Norte, perteneciente al Partido de El Esparragal con una superficie de UNA HECTÁREA, TREINTA Y NUEVE ÁREAS, SESENTA Y TRES CENTIÁREAS, que linda: al Norte, Este y Oeste, con montes del Estado, y al Sur, con Visionaria, SL.- Un segundo trozo que es el situado más al Este, perteneciente al Esparragal con una superficie de CIENTO TREINTA Y UNA HECTÁREAS, CUARENTA Y TREA ÁREAS, VEINTISÉIS CENTIÁREAS, Y SETENTA Y TRES DECÍMETROS CUADRADOS, que linda: al Norte, con IDUR, SA. Este, Castillo de Larache y Oeste, con IDUR SA y MAMU SA; y a Sur, MAMU SA.- Y un tercer trozo que es el situado más al Oeste, que tiene una cabida de TREINTA Y DOS HECTÁREAS, CUARENTA Y SEIS ÁREAS, SETENTA Y SEIS CENTIÁREAS Y CUARENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS, de las cuales VEINTIDOS HECTÁREAS, NOVENTA Y UNA ÁREAS Y CINCUENTA CENTIÁREAS pertenecen al Partido de Espinardo, y las restantes DIEZ HECTÁREAS, CUARENTA Y CINCO ÁREAS, OCHENTA Y CUATRO CENTIÁREAS Y NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS pertenecen a El Esparragal. Linda: al Norte, Visionaria, SL; Este, DON JOSE, DOÑA CARMEN RESURRECCIÓN y DON PEDRO BERNABÉ BELANDO y DON EUSEBIO VALERA FERNÁNDEZ; y Oeste, con montes del Estado, y al Sur, con Visionaria SL. La precedente finca es el RESTO que queda después de varias segregaciones a que se refieren las notas al margen de la inscripción 1ª, correspondiendo al partido de Espinardo VEINTIDOS HECTÁREAS, NOVENTA Y UNA ÁREAS Y CINCUENTA CENTIÁREAS.*



b) En cuanto a la **finca registral nº 9.131** del Registro de la Propiedad nº 5 de Murcia.

*RUSTICA. Un trozo de tierra de secano en término de Murcia, partido de Espinardo y El Esparragal, pagos de Cañada Ancha y Losarico, que tiene una cabida de ciento setenta y siete hectáreas, ochenta y seis áreas, treinta y tres centiáreas y diecisiete decímetros cuadrados de las que corresponden veintidós hectáreas noventa y una centiáreas y cincuenta decímetros cuadrados al partido de Espinardo y ciento cincuenta y cinco hectáreas, ochenta y cinco áreas, cuarenta y una centiáreas y sesenta y siete decímetros cuadrados al partido de El Esparragal. Actualmente y tras varias segregaciones se encuentra dividida en tres trozos o porciones separados entre sí y que son los siguientes: un primer trozo que es el situado más al Norte, perteneciente al partido de El Esparragal, con una superficie de una hectárea, treinta y nueve áreas sesenta y tres centiáreas que linda: al Norte, Este y Oeste, con montes del Estado, y al Sur, con Visionaria SL. Un segundo trozo que es el situado más al Este, perteneciente al Esparragal, con una superficie de ciento treinta y una hectáreas, cuarenta y tres áreas, veintiséis centiáreas y tres decímetros cuadrados, que linda: al Norte, con IDUR SA, Este, Castillo de Larache y Oeste, con IDUR SA y MAMU SA, y al Sur, MAMU SA. Y un tercer trozo que es el situado más al Oeste, que tiene una cabida de treinta y dos hectáreas, cuarenta y seis áreas, setenta y seis centiáreas y cuarenta y cuatro decímetros cuadrados de las cuales veintidós hectáreas, noventa y una centiárea y cincuenta decímetros cuadrados pertenecen al partido de Espinardo y las restantes diez hectáreas, cuarenta y cinco áreas ochenta y cuatro centiáreas y noventa y cuatro decímetros cuadrados pertenecen al Esparragal. Linda: al Norte, Visionaria SL. Este, doña Carmen Resurrección y don Pedro Bernabé Belando y don Eusebio Valera Fernández y Oeste con montes del Estado y al Sur, con Visionaria SL.*

La delimitación del ámbito se propone coincidente con la delimitación catastral de las propiedades, teniendo en cuenta que no se ha incluido dentro del ámbito el denominado Camino de Fortuna ni la parcela 30030ª01700143, por exigencia municipal.

Las Referencias Catastrales de las fincas aportadas son las siguientes:

REF. PARCELA	REF. CATASTRAL	PARAJE	Superf (m2) incluida dentro ambito
1	30030A015000070000WD	CAÑADA ANCHA	483.587,45
2	30030A015000310001EA	EL LOSARICO	43.198,80
3	30030A015090030000WX	CAMINO LOMA	3.175,85
4	30030A015090120000WU	CAMINO EL LOSARICO	2.183,04
5	30030A015000080001EM	EL LOSARICO	269.187,00
<b>SUPERF. ÁMBITO CT12</b>			<b>801.332,14</b>





Se adjunta Anexo técnico con la información catastral y documentación gráfica de información y ordenación de los terrenos aportados por la sociedad.

El ámbito indicado comprende las siguientes magnitudes:

<b>PLAN PARCIAL CAÑADA ANCHA</b>		
<b>PROPUESTA DE NOVACIÓN CONVENIO URBANÍSTICO</b>		
<b>SUPERFICIE TOTAL SECTOR ZB-SD-CT12</b>		
ZU-SD-CT12	439.707,59	m2
GU- EH CT12 RAMBLA DE LA CUESTA ALTA	8.489,00	m2
GU-SD-CT12	317.262,25	m2
GU-SD-CT12-(Autovia)	35.873,30	m2
<b>TOTAL</b>	<b>801.332,14</b>	<b>m2</b>
EDIFICABILIDAD (0,09)	71.355,88	m2 (I)
EDIFICABILIDAD CONVENIO	23.050,00	m2 (II)
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD SECTOR</b>	<b>94.405,88</b>	<b>m2</b>
<b>TOTAL ÁMBITO ZU-SD-CT12</b>	<b>801.332,14</b>	<b>m2</b>
<b>SECTOR NETO RESIDENCIAL</b>	<b>377.857,34</b>	<b>m2 (III) 47,15%</b>
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>423.474,80</b>	<b>m2 52,85%</b>
S.G. Hidráulico (* No Genera aprovechamiento)	8.489,00	m2
GU-SD-CT12 V S.G. Viario	35.873,30	m2
GU-SD-CT12	317.262,25	m2
S.G. EQ estructurantes	12.272,76	m2 (IV)
S.G. EV	49.577,49	m2 (V)
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>94.405,88</b>	<b>m2</b>

**Índice s/sector neto (Total Edificabilidad / Sector Neto Residencial): 0,2498 m2/m2**  
(94.405,88 / 377.857,34)

(I) (801.332,14 - 8.489,00) x 0,09  
(II) 94.405,88 - 71.355,88 = 23.050 m2  
(III) Total ámbito descontados Sistemas Generales  
(IV) S.G. EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES 13 m2/100 m2 techo 12.272,76 m2  
(V) S.G. EV 20 m2/100 m2 techo // 10%sector 18.881,18 m2

La denominación del sector será a partir de ahora la de ZU-SD-CT12 y el sistema general de cesión gratuita adscrito sería GU-SD-C12.

## **SEGUNDA.- VALORACIÓN DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LA ALTERNATIVA B) DEL ARTÍCULO 6.4.3. DE LAS NORMAS DEL PLAN GENERAL.**

En consecuencia con las determinaciones urbanísticas establecidas, la valoración de las obligaciones derivadas de la Alternativa B), del artículo 6.4.3. de las Normas del Plan General es la que resulta del siguiente cuadro de superficies y edificabilidades:



$(801.332,14 - 8.489,00) \text{ m}^2 \times 0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 71.355,88 \text{ m}^2\text{t}$
$377.857,34 \text{ m}^2 \times 0,2498 \text{ m}^2 = 94.405,88 \text{ m}^2\text{t}$
$94.405,88 \text{ m}^2\text{t} - 71.355,88 \text{ m}^2 = 23.050 \text{ m}^2\text{t}$
$23.050 \text{ m}^2 \times 120 \text{ euros}/\text{m}^2 = \mathbf{2.766.000 \text{ euros}}$

De lo que se desprende que la contraprestación urbanística derivada del acuerdo, según el valor asignado de 120 €/m<sup>2</sup> de techo, asciende a **2.766.000 €**. Esta cantidad estaría ya abonada por parte del promotor de la actuación, que ya anticipó un importe de **5.152.716,60 €** (DR-2007-90061342-IE-2007-1278303) por lo que resultaría un saldo acreedor a su favor de **2.386.716,60 €**.

### **TERCERA.- CESIÓN EN METÁLICO Y GARANTÍAS.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.4.3 de las Normas del Plan General, y en garantía de las obligaciones derivadas del convenio suscrito en fecha 3 de mayo de 2006, y tras el abono de la cantidad de 5.152.716,60 €, como consecuencia de la aprobación inicial del Plan Parcial, con fecha 7 de diciembre de 2011, fueron constituidos dos avales por importe de 10.305.433,00 euros (inscrito en el registro especial de avales con número 0049-6660-75-2110003498) y 5.152.716,50 euros (inscrito en el registro especial de avales con número 0049-6660-70-2110003497) respectivamente.

Por tanto, habiendo sido satisfecho al Ayuntamiento de Murcia el importe total correspondiente a la valoración de las obligaciones derivadas de la Alternativa B), del artículo 6.4.3. de las Normas del Plan General, una vez sea aprobada la presente novación del convenio, procederá la cancelación y devolución de los avales anteriormente referidos.

Respecto a lo abonado en exceso, esto es, la cantidad de **2.386.716,60 €**, se saldará dicho importe en el momento en que se produzca la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento, realizándose en el plazo de 30 días a partir de la publicación oficial de la aprobación definitiva en el BORM.

### **CUARTA.- MODIFICACIÓN DE LA ESTIPULACIÓN 1.4 DEL CONVENIO RELATIVA A LA CONSTRUCCIÓN Y CESIÓN DE UNA INSTALACIÓN DEPORTIVA.**



En la estipulación 1.4 del convenio se recoge, como consecuencia del incremento del índice de edificabilidad respecto al previsto para la Alternativa A) de ordenación del artículo 6.4.3 del Plan General de Murcia, el compromiso de don Manuel Nicolás Mercader de construir una instalación deportiva con un coste de ejecución por un importe máximo de 600.000,00 euros para su cesión gratuita al Ayuntamiento de Murcia.

Toda vez que el índice de edificabilidad contenido en el convenio suscrito el 3 de mayo de 2006 ha sido reducido y no se va a producir, por tanto, el incremento de edificabilidad inicialmente previsto, las partes intervinientes acuerdan ajustar el contenido de dicha obligación complementaria de forma proporcional a la reducción de la edificabilidad acordada en la presente novación.

De este modo, si para una edificabilidad de 245.367,60 m<sup>2</sup>t se pactó un importe de 600.000,00 euros, a una edificabilidad de 94.405,88 m<sup>2</sup>t le corresponde un importe de 230.851,70 euros.

Por tanto, las partes acuerdan modificar la estipulación 1.4 del convenio en el sentido de establecer, como consecuencia del incremento del índice de edificabilidad respecto al previsto para la Alternativa A) de ordenación del artículo 6.4.3 del Plan General de Murcia, el compromiso de la mercantil NICOLAS Y BIENERT, SL de construir una instalación deportiva con un coste de ejecución por un importe máximo de 230.851,70 euros para su cesión gratuita al Ayuntamiento de Murcia.

Este importe podrá ser compensado, previo acuerdo entre las partes, con el saldo acreedor a que se hace referencia en la anterior estipulación.

#### **QUINTA.- MODIFICACIÓN DE LA ESTIPULACIÓN CUARTA DEL CONVENIO RELATIVA A LA ADQUISICIÓN DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO QUE CORRESPONDE A LA ADMINISTRACIÓN ACTUANTE.**

De conformidad con lo establecido en la legislación actualmente vigente, se procederá a adjudicar al Ayuntamiento de Murcia terrenos donde se localice el diez por ciento del aprovechamiento lucrativo del sector, libre de cargas y gravámenes, lo que se formalizará en el oportuno Proyecto de Reparcelación.



No obstante, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 182.7 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, las partes podrán suscribir un convenio, que deberá ser aprobado por el pleno municipal, en el que se sustituya el deber legal de cesión de aprovechamiento urbanístico por el pago de una cantidad en metálico que quedará siempre afecta al patrimonio público de suelo.

### **SEXTA.- RATIFICACIÓN Y VIGENCIA DEL CONVENIO SUSCRITO EN FECHA 3 DE MAYO DE 2006.**

En todo aquello que no haya sido expresamente modificado mediante el presente documento se mantiene y sigue vigente el contenido del convenio urbanístico suscrito con fecha 3 de mayo de 2006.

De conformidad con lo establecido en el artículo 49.h) de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, se determina un plazo de duración del convenio de cuatro años desde la fecha de suscripción del presente documento, plazo que podrá ser prorrogado por otros cuatro años adicionales. En dicho sentido, las partes se comprometen a acordar la prórroga indicada salvo que concurra y se acredite imposibilidad sobrevenida de los fines del convenio.

Una vez recaída la aprobación definitiva del Plan parcial del sector, el presente convenio, que deberá integrarse en la documentación del instrumento de planeamiento, extenderá sus efectos hasta la completa liquidación de las obligaciones económicas derivadas del mismo, que tendrá lugar con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

### **SÉPTIMA.- CUMPLIMIENTO, SEGUIMIENTO Y RESOLUCIÓN DEL CONVENIO.**

Si se produjera una aprobación definitiva del Plan Parcial que supusiera una reducción de su aprovechamiento, se procederá a la actualización de las compensaciones tomando como referencia el mecanismo de cálculo previsto en la estipulación segunda.

Asimismo, si la Propiedad promotora de la actuación hiciera uso en el plan parcial de la facultad prevista en el art. 124.d.1 de la Ley 13/2015, de



Ordenación Territorial y Urbanística de la región de Murcia (art 106.d.1 TRLSRM), deberá incluirse al valorar las obligaciones derivadas de la alternativa b) del art. 6.4.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General.

Los compromisos y obligaciones asumidos por el propietario de los terrenos afectados por el presente Convenio serán considerados obligaciones inherentes a los terrenos y a los derechos edificables que como consecuencia de la aprobación de los instrumentos de planeamiento y gestión correspondientes se generasen en aquellos, por lo que de producirse la transmisión de los terrenos o parte de ellos, el adquirente se subrogará en los mencionados compromisos y obligaciones. A estos efectos, la Propiedad se obliga a recoger en la escritura de transmisión una cláusula en la que declare de forma expresa que la transmisión se hace con las cargas urbanísticas y de cualquiera otra obligación asumidas por la propiedad del presente Convenio.

La propiedad se compromete a llevar a inscripción registral, a su costa, el presente convenio a fin de afectar los terrenos al cumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo y a fin de salvaguardar los derechos de terceros adquirentes de buena fe, con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Transcurrido el plazo de vigencia y de prórroga, en su caso, del presente Convenio sin que hay recaído aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector, o sin resolución denegatoria expresa de su aprobación definitiva, el Convenio dejará de tener efecto, y quedará resuelto en el supuesto de imposibilidad sobrevenida, debiendo reintegrarse las cantidades abonadas de forma anticipada.

En caso de que dicha circunstancia fuese consecuencia del incumplimiento por alguna de las partes, la resolución del convenio deberá determinar la responsabilidad que pudiera resultar imputable a las mismas y sus consecuencias.

Para garantizar la coordinación entre las partes, llevar el control de las actuaciones y resolver los problemas que se susciten en la interpretación y cumplimiento del Convenio, se crea una Comisión de Seguimiento, formada por los siguientes representantes de ambas entidades:



**Por el Ayuntamiento:**

- Titular de la Concejalía Delegada en materia de Urbanismo.
- Directora de Área de Urbanismo.

**Por la propiedad:**

- Doña Paloma Nicolás Mercader y doña María Luz Nicolás Mercader, que podrán asistir por sí mismas o a través de representante legal.

En el supuesto de transmisión de propiedad de los terrenos afectados, el nuevo o nuevos propietarios deberán designar a los dos integrantes en sustitución de los actuales comunicándolo formalmente al Ayuntamiento de Murcia.

La Comisión de Seguimiento se reunirá con carácter ordinario trimestralmente. No obstante, podrán convocarse reuniones extraordinarias a petición de cualquiera de las partes.

A las reuniones de la Comisión podrán asistir otras personas, por acuerdo de las partes, cuya presencia se considere conveniente para el cumplimiento de las funciones que tiene encomendadas.

De las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Comisión de Seguimiento se levantarán las correspondientes actas que serán formalizadas por los integrantes de la misma.



En prueba de su conformidad se suscribe el presente convenio urbanístico en la fecha y lugar indicados.

## POR EL AYUNTAMIENTO

**José Antonio Serrano Martínez**

JOSE  
ANTONIO|  
SERRANO|  
MARTINEZ

Firmado digitalmente por  
JOSE ANTONIO|  
SERRANO|MARTINEZ  
Fecha: 2023.04.21  
10:44:12 +02'00'

El Secretario General del Pleno

ANTONIO  
|MARIN|  
PEREZ

Firmado digitalmente por ANTONIO|  
MARIN|PEREZ  
Nombre de reconocimiento (DN):  
cn=ANTONIO|MARIN|PEREZ,  
serialNumber=██████████  
givenName=ANTONIO, sn=MARIN  
PEREZ, title=SECRETARIO DEL PLENO,  
ou=SECRETARIA GENERAL DEL PLENO,  
o=CERTIFICADO ELECTRONICO DE  
EMPLEADO PUBLICO,  
o=AYUNTAMIENTO DE MURCIA, c=ES  
Fecha: 2023.04.21 08:57:35 +02'00'

## POR LA PROPIEDAD

**Paloma Nicolás Mercader**

NICOLAS  
MERCADER  
PALOMA -  
██████████

Firmado digitalmente por  
NICOLAS MERCADER  
PALOMA ██████████  
Nombre de  
reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES ██████████  
givenName=PALOMA,  
sn=NICOLAS MERCADER,  
cn=NICOLAS MERCADER  
PALOMA ██████████  
Fecha: 2023.04.18 13:00:55  
+02'00'

**María Luz Nicolás Mercader**

NICOLAS  
MERCADER  
R MARIA  
LUZ -  
██████████

Firmado digitalmente por  
NICOLAS MERCADER  
MARIA LUZ - ██████████  
Nombre de  
reconocimiento (DN): c=ES,  
serialNumber=IDCES ██████████  
givenName=MARIA  
LUZ, sn=NICOLAS  
MERCADER, cn=NICOLAS  
MERCADER MARIA LUZ -  
27444934T  
Fecha: 2023.04.18 13:01:14  
+02'00'

Ayuntamiento de Murcia

Glorieta de España, 1  
30004 Murcia

T: 968 35 86 00

(C.I.F: P-3003000-A)



## ***ANEXOS***

### **ANEXO I.- INFORMACIÓN CATASTRAL**

#### **ANEXO II.- PLANOS:**

##### **1. PLANOS DE INFORMACIÓN.**

- 1.01.- DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO. CLASIFICACIÓN VIGENTE.
- 1.02.- CATASTRO.

##### **2. PLANOS DE ORDENACIÓN:**

- 2.01.- AFECCIONES.
- 2.02.- PROPUESTA CLASIFICACIÓN DEL SUELO.





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 30030A015000070001EF

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL PP ZB-SD-CT14 Suelo Polígono 15 Parcela 7

CAÑADA ANCHA, MURCIA [CABEZO TORRES] [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edf.

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

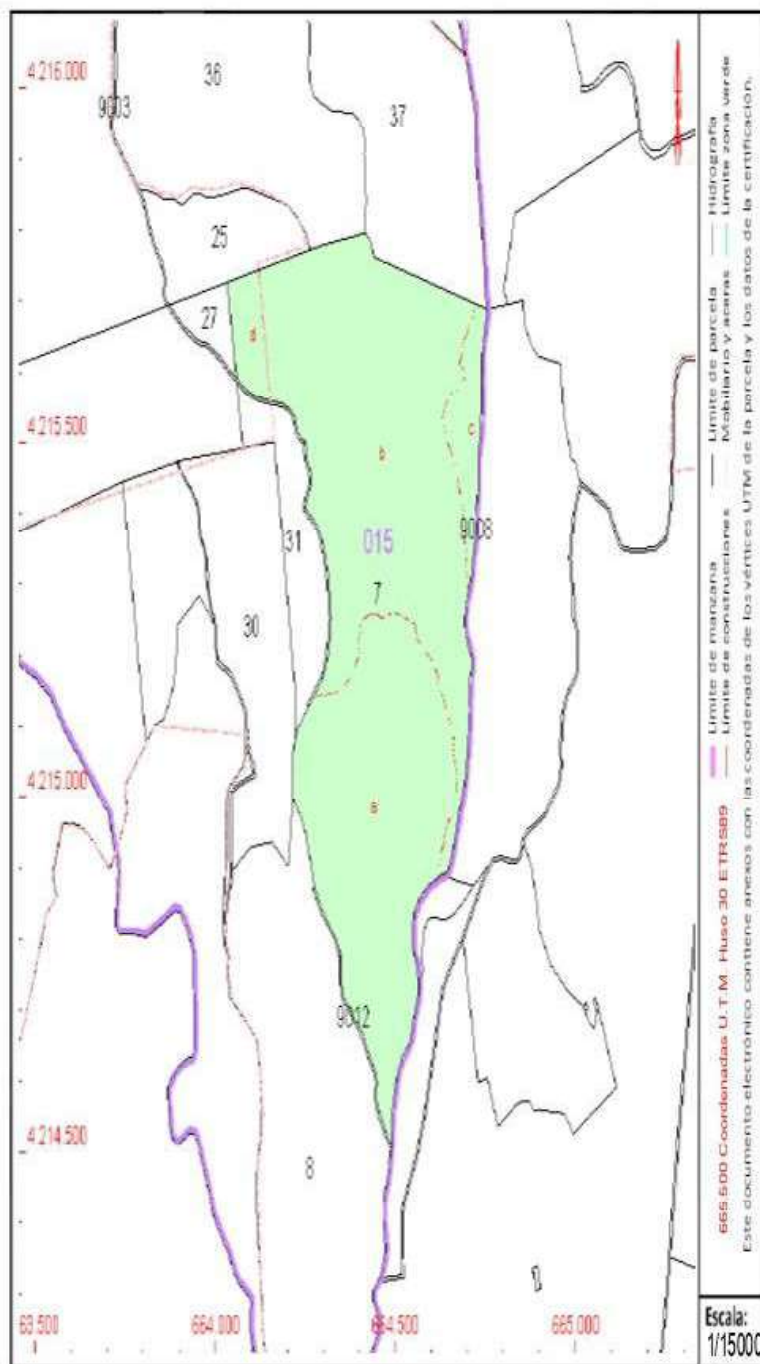
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
d	MM Pinar maderable	00	14.632

## PARCELA

Superficie gráfica: 483.587 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 30030A015000310001EA

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

PL PP ZB-SD-CT14 Suelo Polígono 15 Parcela 31

EL LOSARICO, MURCIA [CABEZO TORRES] [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

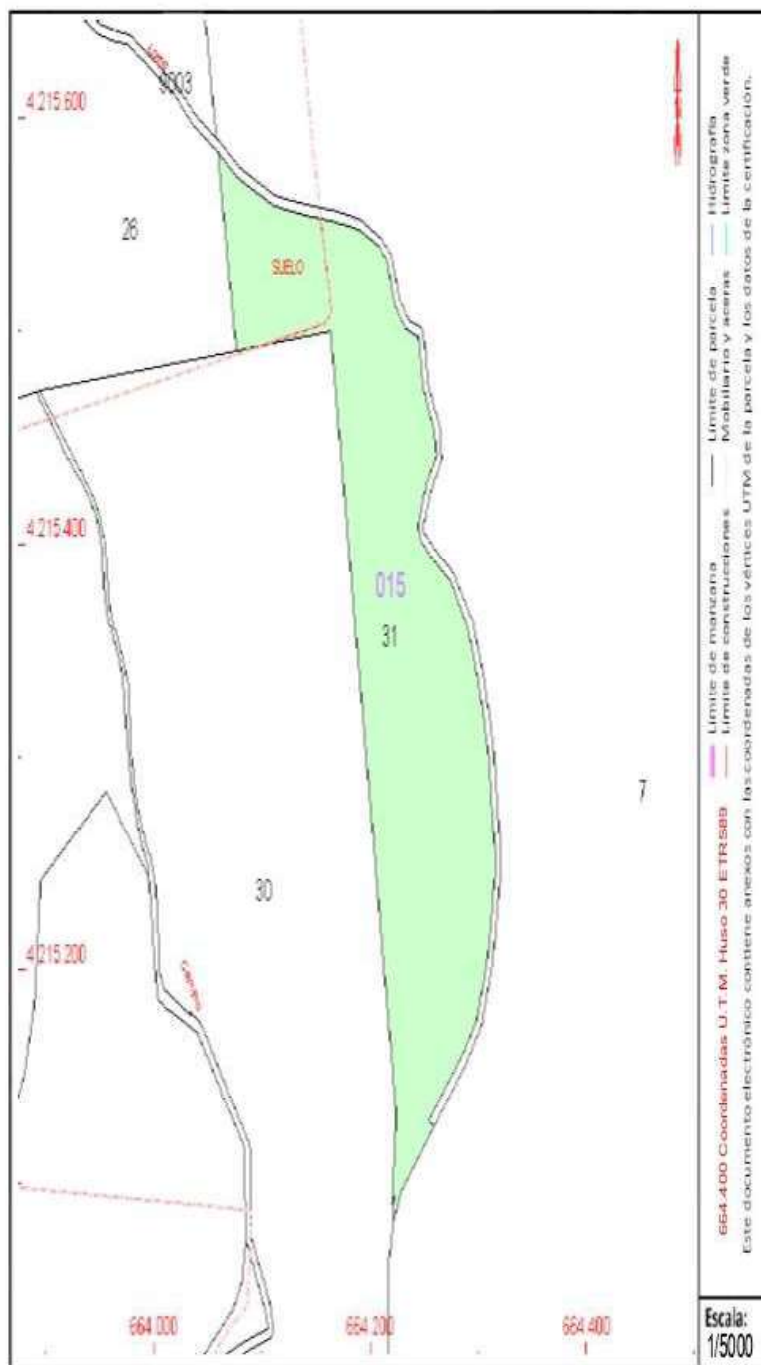
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 43.199 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 30030A015090030000WX

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

Polígono 15 Parcela 9003  
CNO LOMA. MURCIA [MURCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

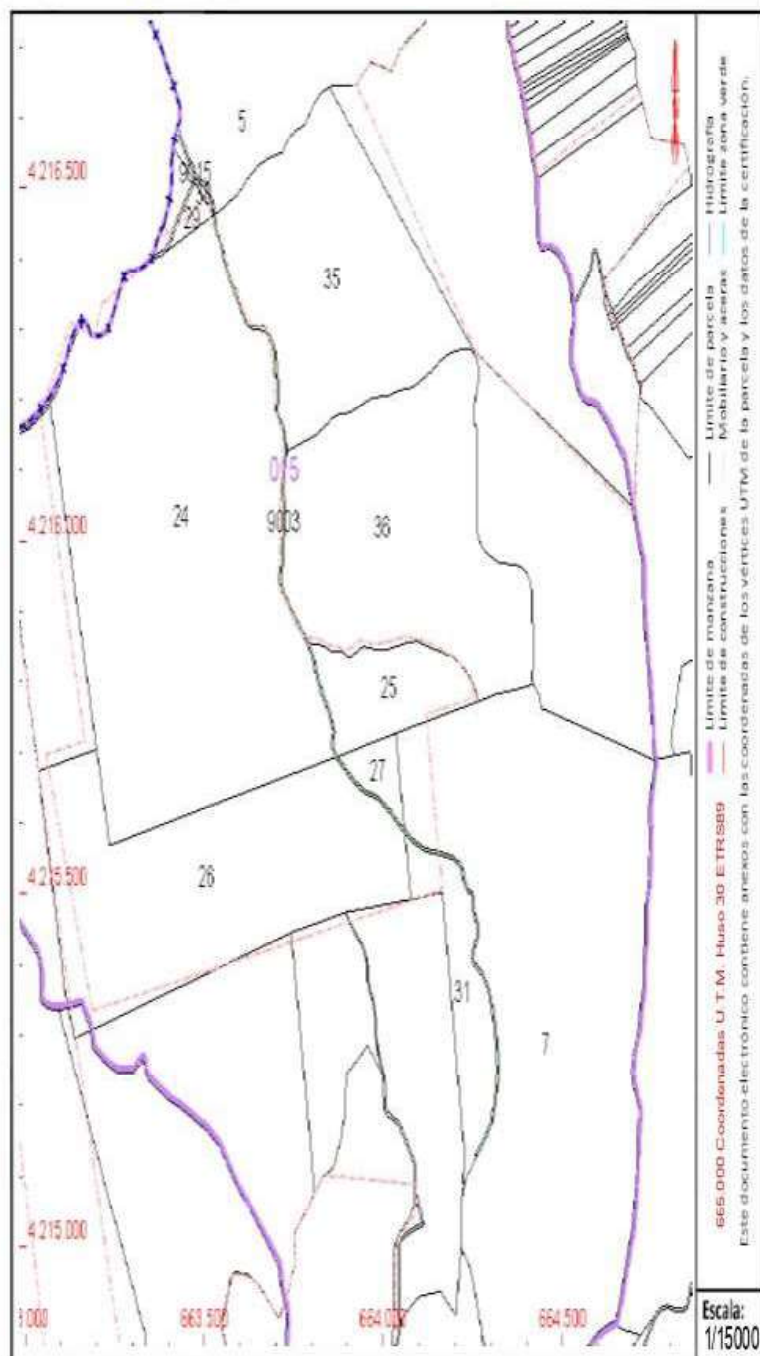
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	VT Via de comunicación de dominio público	00	8.795

## PARCELA

Superficie gráfica: 8.795 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 30030A015090120000WU

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

Polígono 15 Parcela 9012  
EL LOSARICO. MURCIA [MURCIA]

Clase: RÚSTICO

Uso principal: Agrario

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

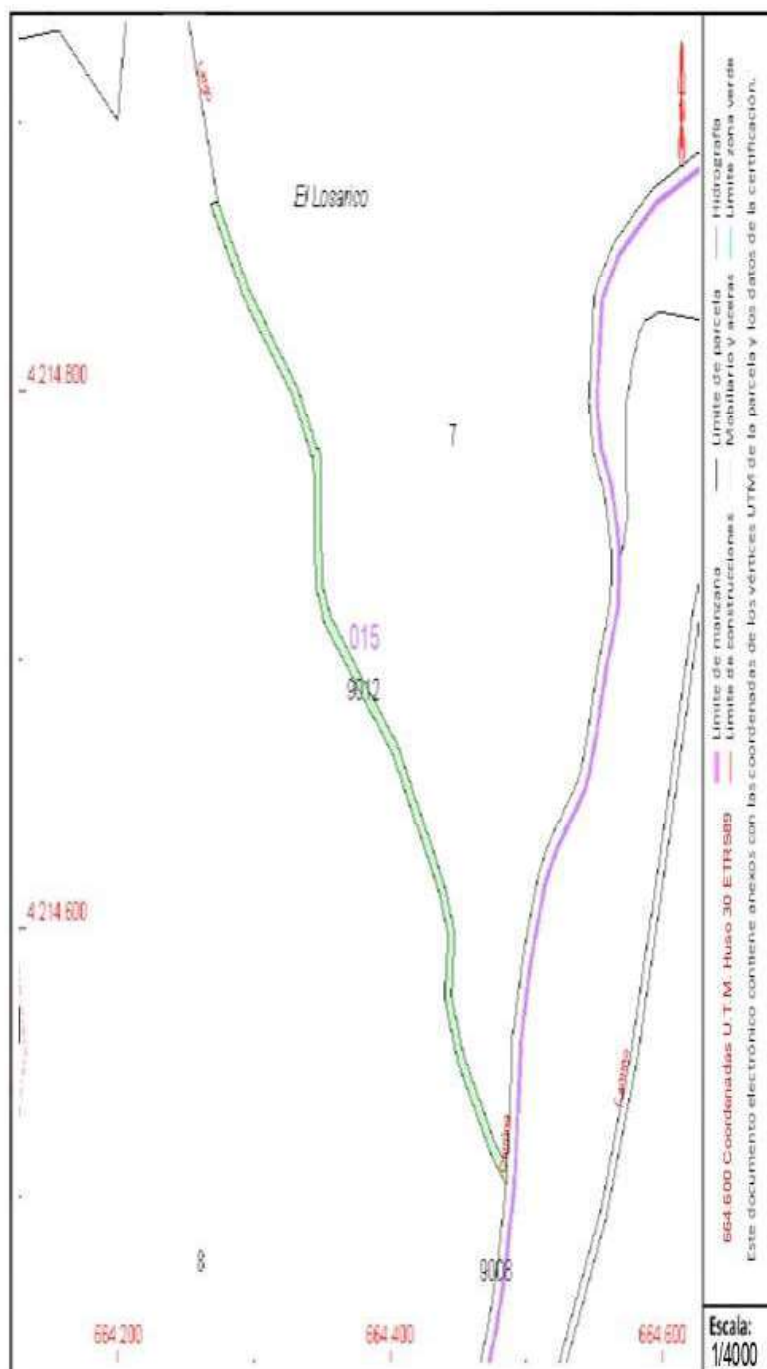
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
0	VT Via de comunicación de dominio público	00	2.183

## PARCELA

Superficie gráfica: 2.183 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 30030A015000080001EM

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

Suelo Polígono 15 Parcela 8

EL LOSARICO. MURCIA [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

Año construcción:

### Cultivo

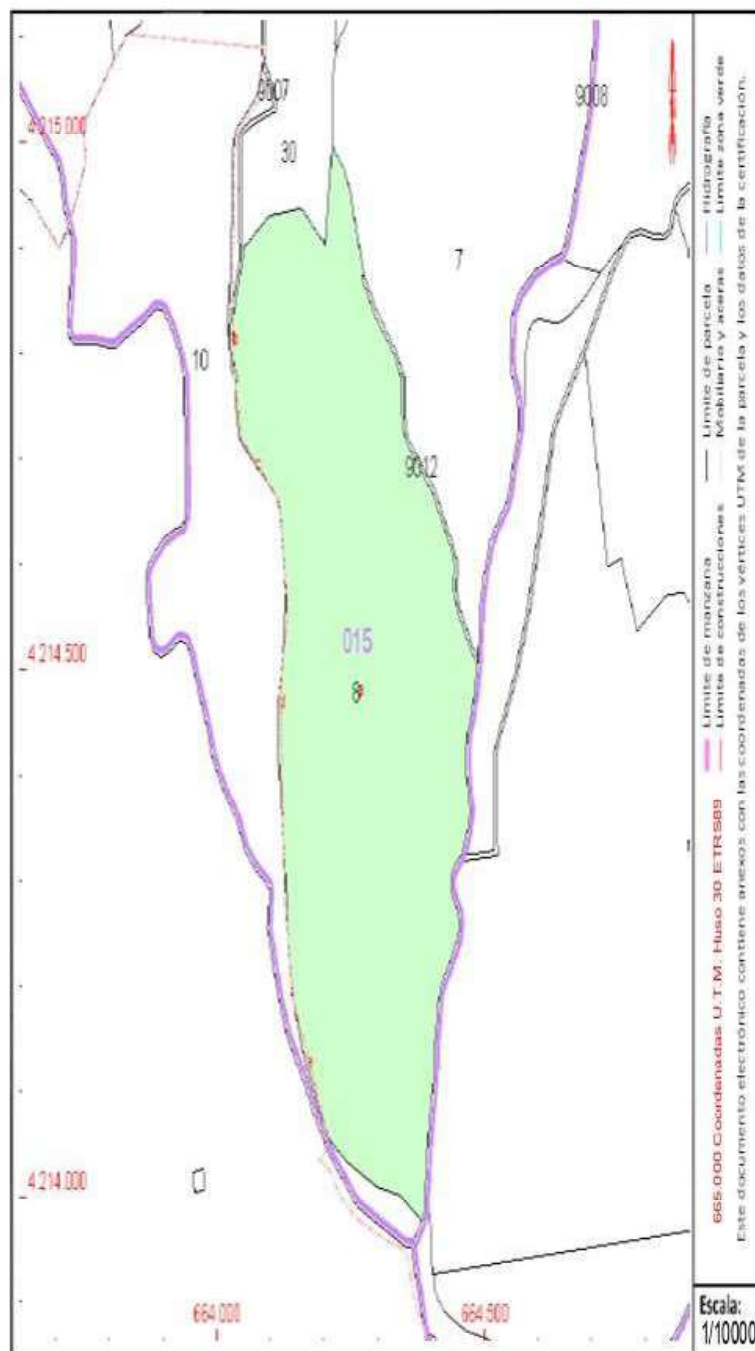
Subparcela	Cultivo/aprovechamiento	Intensidad Productiva	Superficie m <sup>2</sup>
b	MM Pinar maderable	00	23
c	MM Pinar maderable	00	365
d	MM Pinar maderable	00	707
e	MM Pinar maderable	00	576

## PARCELA

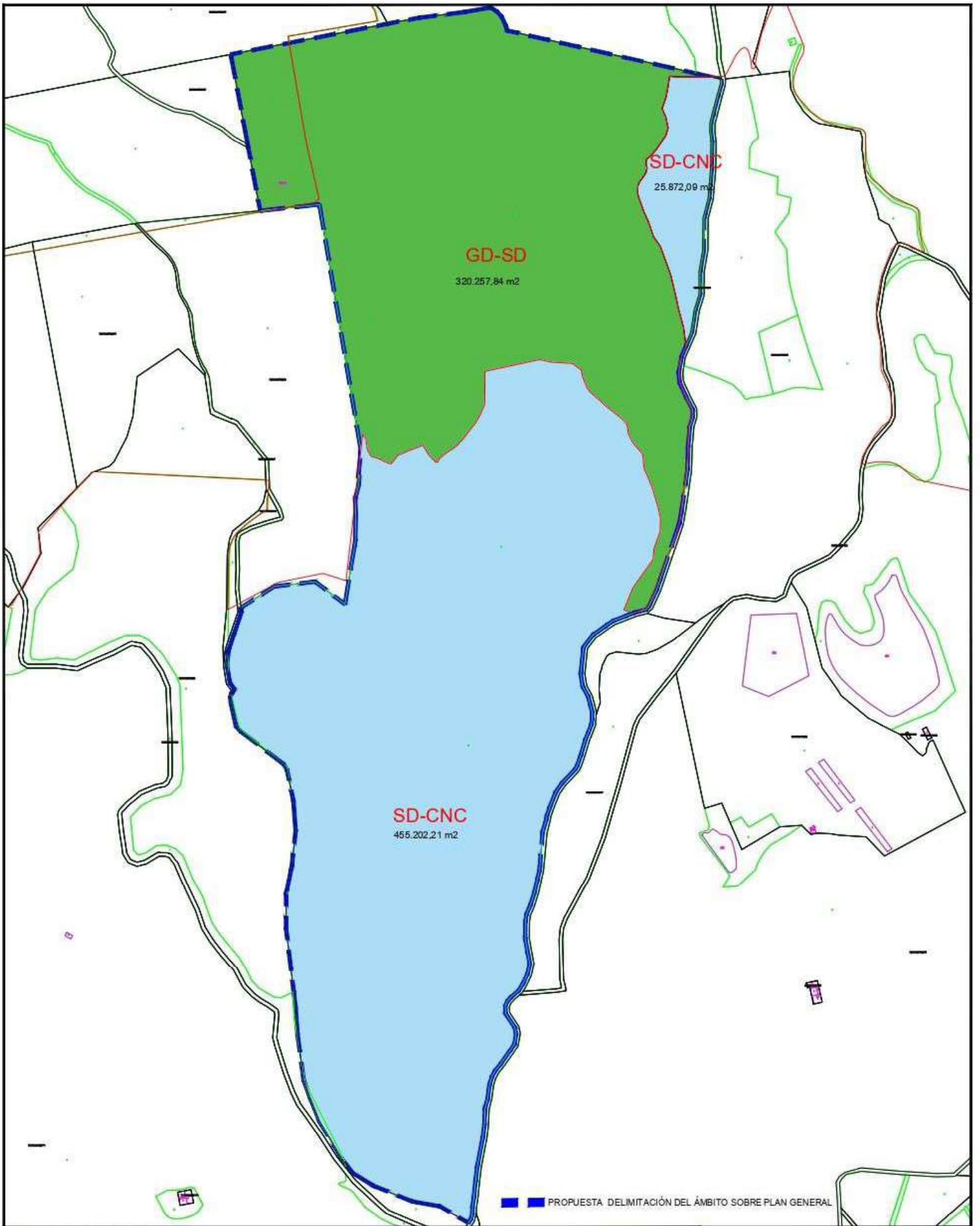
Superficie gráfica: 269.187 m<sup>2</sup>

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo: Parcela, a efectos catastrales, con inmuebles de distinta clase [urbano y rústico]



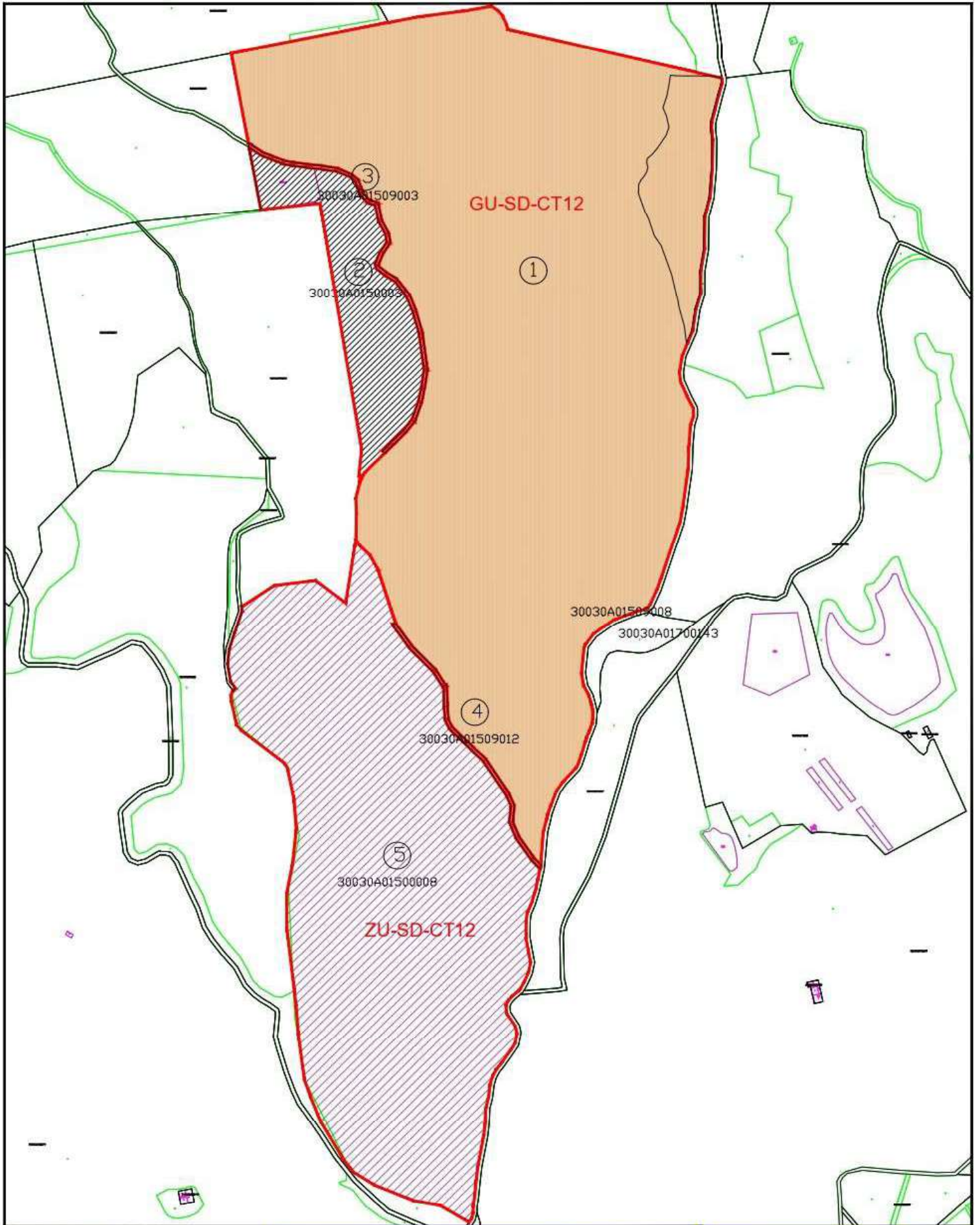
Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



ÁMBITOS S/ PLAN GENERAL	
SD-CNC	481.074,30
GD-SD	320.257,84
<b>TOTAL</b>	<b>801.332,14 m<sup>2</sup></b>

■ SD-CNC  
■ GC-SD

PROYECTO DE			
PROPUESTA DE NOVACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO SECTOR "CAÑADA ANCHA"			
COMUNA	LA MOTA DE TORRES MARCLES	N.º PLAN	101
PROYECTANTE	INGENIEROS ZAPATA, SERAFÍN Y BIERERT S.A. S.R.L.	FECHA	2013.03.05
PROYECTO	PROPUESTA DE NOVACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO SECTOR "CAÑADA ANCHA"	CLASIFICACIÓN DEL ÁMBITO	CLASIFICACIÓN URGENTE

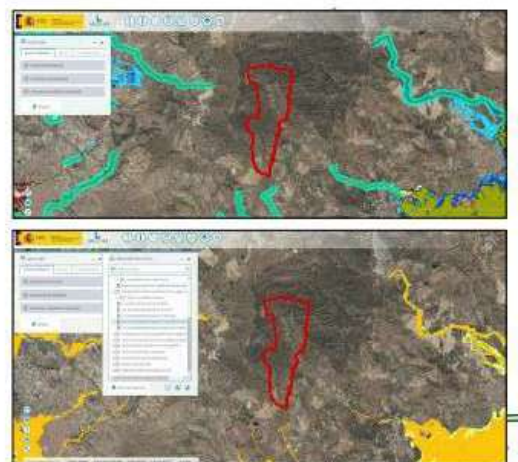
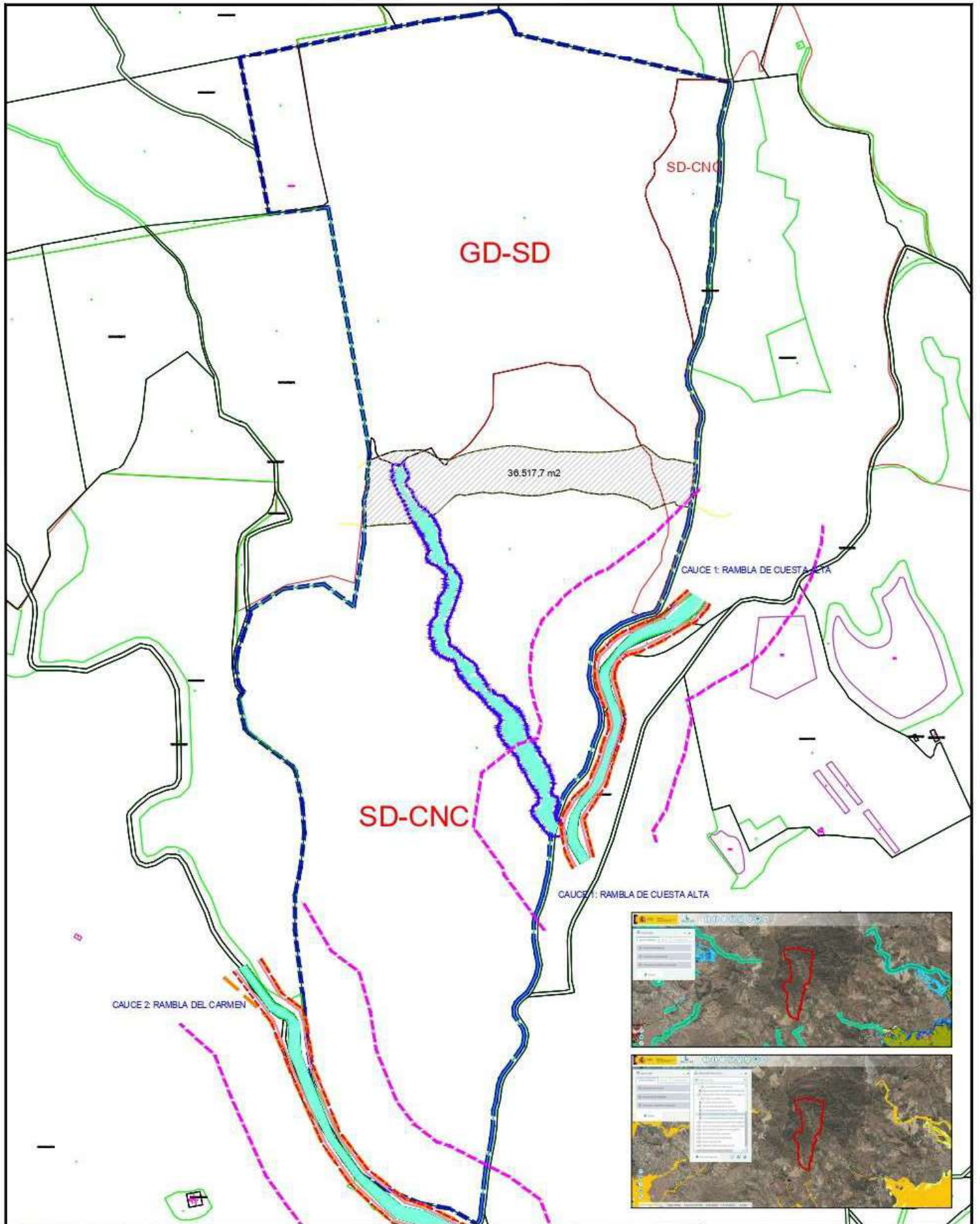


REF. PARCELA	REF. CATASTRAL	PARAJE	Superf. (m <sup>2</sup> ) Incluida dentro ámbito
1	30030A01500070000ND	CAÑADA ANCHA	483.567,40
2	30030A015000310001EA	EL LOSARCO	42.136,60
3	30030A015000300000XX	CAMPO LOMA	3.175,60
4	30030A015000100000VV	CAMINO EL LOSARCO	2.163,04
5	30030A015000300016M	EL LOSARCO	206.187,00
SUPERF. AMBITO CT12			801.332,14

**PROPOSTA DE NOVACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO SECTOR "CAÑADA ANCHA"**

PROYECTO	CASEJO DE TORRES MARCUM	FECHA	10/02/2023	HOJA	102
ZONA	URBANA	PROYECTANTE	NICOLÁS Y BIENERT S.L.	ESCALA	CATASTRAL
SERVIDOR	LA FARMACIA DE JESUS	PROYECTANTE	NICOLÁS Y BIENERT S.L.	ESCALA	CATASTRAL

*Elaborado por: [Firma]*



ÁMBITOS SI/ PLAN GENERAL	
SD-CNC	447.552,19
GD-SD	317.262,26
GD-SD (Autovía)	36.517,70
<b>TOTAL</b>	<b>801.332,14 m2</b>

Trazado Propuesto Autovía Arco Norte

PROPUESTA DE SINDIOS

- WATERWAYS (RIVER BEDS)
- EXISTING AND PROPOSED DRAINAGE
- WATER TO PROTECT

**PROPUESTA DE NOVACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO SECTOR "CANADA ANCHA"**

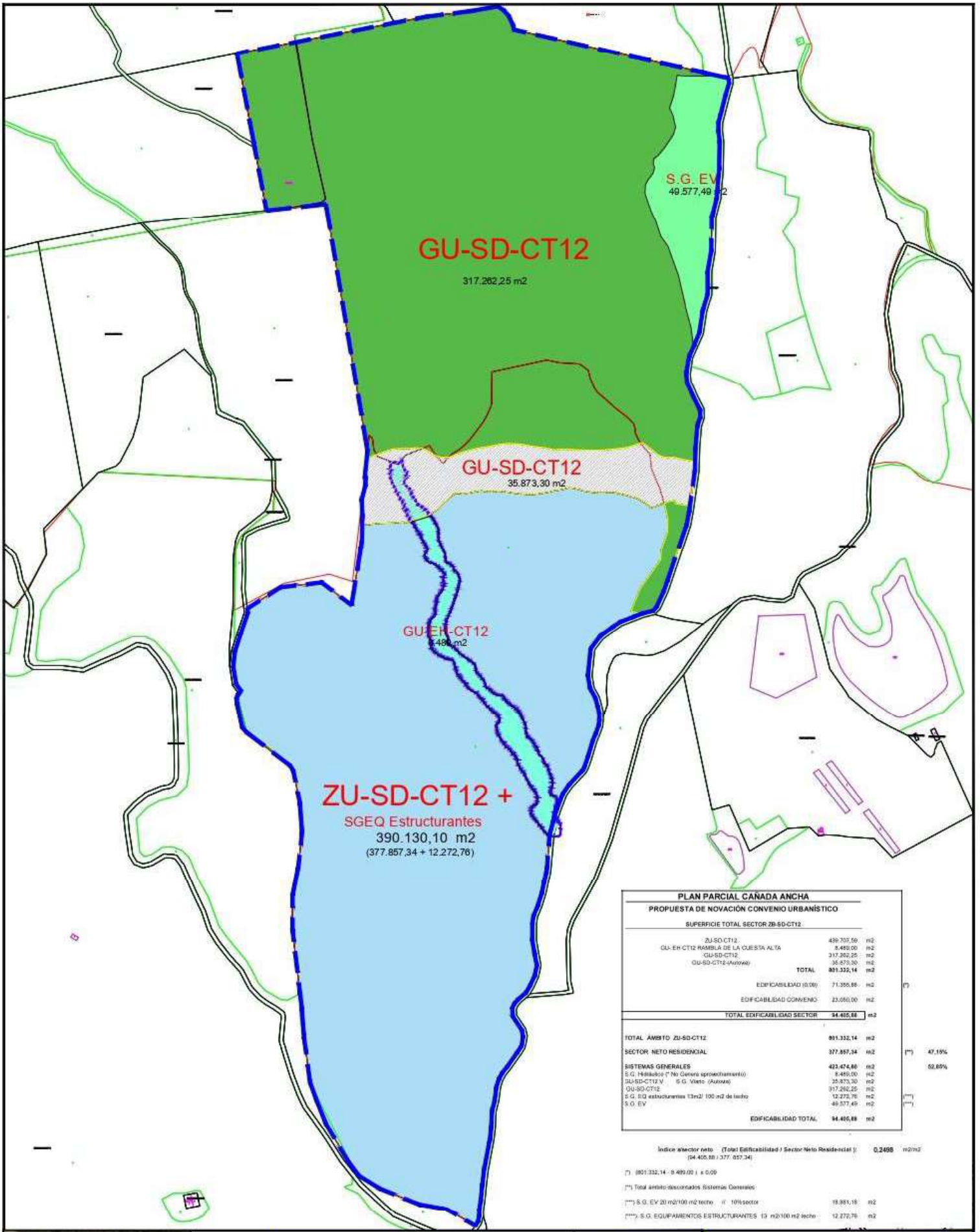
SECTOR	CALLEJO DE TORRES MARCUM	SECTOR	MARTE 2670	N. PLAN	P01
PROYECTO	SECTOR "CANADA ANCHA"	PROYECTO	HICOLAS Y BIENERT 8 L	AFECCIONES	

FECHA: 2023.03.08

ELABORADO POR: [Logo]

Sociedad Anónima





**PLAN PARCIAL CANADA ANCHA**  
**PROPUESTA DE NOVACIÓN CONVENIO URBANÍSTICO**

SUPERFICIE TOTAL SECTOR ZB-SO-CT12:

ZU-SD-CT12	439.707,59 m2	m2
GU-EH-CT12 RAMBLA DE LA CUESTA ALTA	8.490,00 m2	m2
GU-SD-CT12	317.262,25 m2	m2
GU-SD-CT12 (Autovía)	35.873,30 m2	m2
<b>TOTAL</b>	<b>801.332,14 m2</b>	m2
EDIFICABILIDAD (0,00)	71.355,88 m2	m2
EDIFICABILIDAD CONVENIO	23.050,00 m2	m2
<b>TOTAL EDIFICABILIDAD SECTOR</b>	<b>94.405,88 m2</b>	m2

<b>TOTAL ÁMBITO ZU-SD-CT12</b>	<b>801.332,14 m2</b>	m2	
<b>SECTOR NETO RESIDENCIAL</b>	<b>377.897,34 m2</b>	m2	47,15%
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>423.474,80 m2</b>	m2	52,85%
S.G. Habilitado (No Centro acercamiento)	8.490,00 m2	m2	
GU-SD-CT12 V. S.G. Vialto (Autovía)	35.873,30 m2	m2	
GU-SD-CT12	317.262,25 m2	m2	
S.G. EQ Estructurantes 13m2/100 m2 de techo	12.272,76 m2	m2	
S.G. EV	49.577,49 m2	m2	
<b>EDIFICABILIDAD TOTAL</b>	<b>94.405,88 m2</b>	m2	

Índice sector neto = (Total Edificabilidad / Sector Neto Residencial) = 0,2495 m2/m2  
 (94.405,88 / 377.897,34)

(\*) 801.332,14 - 8.490,00 = 792.842,14

(\*\*) Total Ámbito descomulgados Sistema Generales

(\*\*\*) S.G. EV 20 m2/100 m2 techo = 10% sector = 19.881,18 m2

(\*\*\*\*) S.G. EQUIPAMENTOS ESTRUCTURANTES 13 m2/100 m2 techo = 12.272,76 m2



- GU-SD-CT12
- GU-SD-CT12 Trazado Propuesto Autovía Arco Norte
- GU-EH-CT12 Propuesta de Deslinde, pendiente planeamiento de desarrollo
- S.G. EV
- ZU-SD-CT12 (incluye el S.G. EQ estructurantes, su posición quedará fijada por el planeamiento de desarrollo)

**PROPUESTA DE NOVACIÓN DEL CONVENIO URBANÍSTICO SECTOR "CANADA ANCHA"**

<b>PROYECTO</b>	<b>CLIENTE</b>	<b>FECHA</b>	<b>HOJA</b>	<b>DE</b>	<b>DE</b>
PLAN PARCIAL DE TORRES MARCUM	INTEGRA	15/05/2017	1/02		P 02
<b>PROYECTANTE</b>	<b>PROYECTANTE</b>	<b>PROYECTANTE</b>	<b>PROYECTANTE</b>	<b>PROYECTANTE</b>	<b>PROYECTANTE</b>
ZARZA	TERRENO	PROYECTANTE	PROYECTANTE	PROYECTANTE	PROYECTANTE
SECCIONES S.A. RA SERRANO	CONSEJO REGULADOR	CONSEJO REGULADOR	CONSEJO REGULADOR	CONSEJO REGULADOR	CONSEJO REGULADOR
JESUS	CONSEJO REGULADOR	CONSEJO REGULADOR	CONSEJO REGULADOR	CONSEJO REGULADOR	CONSEJO REGULADOR
22800021	14441-000				

**PROYECTANTE** NICOLÁS Y BIENERT S.L.  
**PROYECTANTE** CLASIFICACIÓN DEL SUELO