

**ACUERDO A SUSCRIBIR ENTRE DON
MAMUSA S.L. 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... de 2007

REUNIDOS

De una parte, el **Excmo. Sr. Don Miguel Angel Cámara Botía**, Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, con domicilio en la Casa Consistorial.

De otra parte, **Doña M.C. M. A.**, provista con D.N.I. nº ,Murcia.
y con domicilio en

INTERVIENEN

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

Doña **M.C. M. A.**, en representación de la mercantil **MAMUSA S.L.**, con CIF B-30011019, en su condición de Consejera Delegada de dicha entidad, según consta en la escritura de transformación de sociedad, otorgada el día 29 de noviembre de 2006 ante el Notario Don J.B. L, bajo el número 4005 de su protocolo.

EXPONEN

Texto sometido a información pública

(Expte. 7/06-2)

PRIMERO. Que conforme a los datos suministrados por Doña M.C. M. A, MAMUSA S.L., es titular de las fincas que se describen a continuación:

1.- Descripción. -----

2.- Descripción. -----

3.- Descripción. -----

4.- Descripción. -----

5.- Descripción. -----

6.- Descripción. -----

7.- Descripción. -----

8.- Descripción. -----

9.- Descripción. -----

10.- Descripción. -----

11.- Descripción. -----

La superficie de todas las fincas descritas suma, según Registro, 1.883.084,35 m²; según los títulos, 2.066.208,42 m²; y según catastro, 2.014.957,35 m².

En relación con la superficie de dichas fincas, este acuerdo urbanístico se refiere a un ámbito global de 1.754.875 m² de superficie, comprendiendo dicha extensión la delimitación de un sector en suelo urbanizable, de 1.008.552 m², y la adscripción específica de 756.323 m² y de terrenos con destino a sistemas generales.

SEGUNDO. Los indicados terrenos 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 m²/m²; y B) Ordenación mediante acuerdo específico en 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

Texto sometido a información pública

(Expte. 7/06-2)

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”.

TERCERO. Mediante solicitudes registradas de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de fechas 7 de julio de 2006 y 16 de noviembre de 2007, Doña M.C. M. A ha planteado ante esta Administración su interés en efectuar la transformación urbanística del indicado ámbito global de suelo de 1.764.875 m² 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 756.323 m², con calificación GD-SD, delimitándose un ámbito de actuación, con la siguiente distribución de superficies:

- Sector = 1.008.552 m² (57,15% del ámbito)
- Sistemas Generales adscritos al Sector = 756.323 m² (42,85% del ámbito).

Dicha propuesta de ordenación ha sido debidamente examinada por los Servicios Técnicos Municipales, y 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.

Asimismo, la 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 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 (Normas Urbanísticas refundidas publicadas en el BORM nº124, de 31 de mayo de 2006), proponiendo:

- La cesión en metálico de la cantidad de **CUARENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL, CUATROCIENTOS CUARENTA EUROS (41.452.440 €)**, que

supone el valor equivalente a las cargas urbanísticas derivadas del índice 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 Doña M.C. M. A queda acreditado que las actuaciones proyectadas cumplen 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, resultando en este caso que corresponde a MAMUSA, S.L., la propiedad única de la totalidad del ámbito de actuación urbanística a que se refiere este Acuerdo de ejecución del planeamiento.

CUARTO. Una vez sometido a información pública, en sesión del Pleno de la Corporación de fecha XXX 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 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

QUINTO. 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. 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.

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

La delimitación de un ámbito sujeto a transformación urbanística de 1.764.875 m² de superficie total, con un índice de edificabilidad de referencia de 0,28 m²/m².

Dicho ámbito de transformación urbanística comprende terrenos destinados a Sistemas Generales con extensión superficial de 756.323 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.

Asimismo, el ámbito comprende la delimitación de un sector o área de concentración de la edificabilidad lucrativa de 1.008.552 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 como máximo 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. Sin perjuicio de posteriores ajustes a efectuar en el plan parcial, derivados de la localización de terrenos destinados a dotaciones generales, la edificabilidad bruta total será de 504.276 m², debiendo destinarse el porcentaje que corresponda a la construcción de viviendas de protección oficial, de conformidad con lo que establezca 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.

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 MAMUSA S.L.

MAMUSA, S.L., en su calidad de promotor, asume en virtud de este acuerdo urbanístico las siguientes obligaciones y compromisos:

1.1. Elaboración y presentación de instrumentos urbanísticos.

El promotor queda obligado 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, MAMUSA S.L. asume el compromiso de elaborar y presentar los correspondientes Planes Parciales 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. 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, al promotor le incumbe la cesión del importe en metálico que corresponde al valor de las mayores cargas urbanísticas, asumidas como consecuencia del índice de edificabilidad escogido, que configurará *ab initio* su derecho de propiedad con la aprobación del planeamiento parcial y, correlativamente, una vez cumplidas las cargas urbanísticas que se derivan de este Acuerdo y las demás que se establezcan por la legislación vigente.

Existen pues, en aplicación de la normativa del Plan General, dos opciones que suponen distintas cargas urbanísticas para los propietarios del suelo: en el caso de la mayor edificabilidad, debe compensarse al Municipio con la realización y financiación de una “Actuación de Interés Municipal” o bien en metálico para su aplicación por el Ayuntamiento a los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo (art. 198 TRLSRM), fundamentalmente para la realización de infraestructuras urbanísticas públicas (elementos que integran los sistemas generales viarios, redes de saneamiento u otros), cuya financiación precisamente integra las mayores cargas urbanísticas que compensan el aumento de dotaciones y necesidad de infraestructuras públicas que demanda la nueva ordenación de la zona, revirtiendo en la sociedad una parte de las plusvalías que genera el Plan (art. 47 CE).

En esta misma línea, el art. 197 d) TRLSRM señala que integrarán los patrimonios públicos de suelo *“las cesiones en metálico o en especie como consecuencia del cumplimiento de obligaciones o deberes asumidos en convenios”*.

Se pretende pues objetivar —para su aplicación en condiciones de estricta igualdad— el valor de la cesión en metálico que en su caso corresponda, señalando a tal efecto que consistirá bien en la financiación de una actuación que sea de interés municipal, o bien en la cesión en metálico del “valor equivalente al aumento de la edificabilidad” (art. 6.4.3.3), debiendo entenderse que la finalidad legal de estos recursos es la de financiar las mayores dotaciones e infraestructuras que han de implantarse en la zona a desarrollar.

Por otro lado, los compromisos adquiridos por el promotor en cuanto a pagos en metálico deben obedecer y guardar la debida proporcionalidad sobre la base del Acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concreta o concretas soluciones de ordenación que se hayan previsto, incluyendo la programación temporal de las actuaciones. Asimismo, el Ayuntamiento tiene en cuenta las repercusiones económicas derivadas de los mayores costes generales que para las arcas municipales supondrá la implantación y prestación de servicios obligatorios como consecuencia de incremento de la población, de la superficie urbanizada, ejecución, puesta en servicio y mantenimiento de dotaciones e infraestructuras, conservación de espacios libres, etc.

Todo ello nos lleva a determinar que la relación de proporcionalidad en orden a cifrar las cesiones en metálico convenidas debe tener en cuenta la extensión superficial y el índice de edificabilidad que sea asignado a cada uno de los sectores o ámbitos afectados por el convenio, como parámetro determinante del aprovechamiento urbanístico lucrativo total derivado de las soluciones de ordenación aplicadas.

Con este planteamiento, los informes técnicos emitidos para su constancia en el expediente de aprobación del Acuerdo, parten de considerar el valor de las cesiones efectuadas en actuaciones precedentes, aunque también, para su consideración en virtud de criterios de interpretación analógica, se hace un somero estudio del valor de repercusión para cada metro de techo edificable, teniendo en cuenta su titularidad privada y la naturaleza y condiciones urbanísticas del suelo en su situación actual, atendiendo a los parámetros y condiciones legales de valoración.

Con arreglo a lo anterior, el valor de la cesión en metálico formulada por el promotor del Acuerdo, resulta de los siguientes cuadros de superficies y edificabilidades:

$1.764.875 \text{ m}^2 \times 0,09 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 158.839 \text{ m}^2$
$215.812 \text{ m}^2 \times 0,5 \text{ m}^2 = 504.276 \text{ m}^2$
$504.276 \text{ m}^2 - 158.839 \text{ m}^2 = 345.437 \text{ m}^2$
$345.437 \text{ m}^2 \times 120 \text{ €/m}^2 = 41.452.440 \text{ €}$

De lo que se desprende que el valor de la cesión urbanística derivada del Acuerdo, entendiéndose por tal valor el de las mayores cargas urbanísticas que el promotor asume de modo voluntario como consecuencia de la aplicación de la Alternativa B) del artículo 6.4.3 del Plan General de Murcia, para su aplicación a los fines propios del Patrimonio Municipal del Suelo, según disponga el Excmo. Ayuntamiento de Murcia, teniendo en cuenta el valor asignado de 120 €/m² de mayor techo, asciende a **41.452.440 €**. Con arreglo a dicho importe, MAMUSA S.L. adquiere los compromisos de pago que a continuación se exponen.

1.3. Cesión en metálico.

MAMUSA S.L. se compromete a abonar en metálico a la Administración urbanística actuante, el importe indicado de 41.452.440 €.

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 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.

- 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.

- 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.

1.4. Construcción de una instalación dotacional.

Asimismo, en virtud de lo establecido en el apartado g) del artículo 172.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, MAMUSA S.L. asume el compromiso complementario de ejecutar, a su costa y para su cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Murcia, una instalación de carácter dotacional de uso público (deportivo, asistencial, educativo o similar, con sus correspondientes accesorios), según las especificaciones técnicas que al respecto establezca el Ayuntamiento 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. El coste de ejecución a cargo del promotor comprenderá exclusivamente la obra civil y sus correspondientes instalaciones, con un importe máximo de 800.000 Euros.

1.5. Alcance de las obligaciones asumidas por el promotor.

Dado que MAMUSA S.L. es titular de la totalidad de los terrenos sobre los que se proyectan las actuaciones urbanísticas convenidas, le corresponde asumir en su integridad las obligaciones económicas derivadas de este acuerdo. Cualquier transmisión de los derechos que se derivan del mismo deberá ser notificada a la Administración municipal, supeditándose su eficacia al cumplimiento pleno y efectivo de las correlativas obligaciones y al mantenimiento de las garantías, en los términos, plazos y condiciones que se indican en este documento.

1.6. Cumplimiento de obligaciones legales.

En todo caso, el promotor queda obligado 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, el promotor queda obligado 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 de los sectores, con los requisitos y condiciones que establezca el Ayuntamiento de Murcia.

A tal efecto, el sector a delimitar resulta incluido en el ámbito correspondiente al Plan Especial de Infraestructuras Comunes a los Sectores del Ensanche Norte de la Ciudad de Murcia, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno municipal el día 31 de octubre de 2007.

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 1.764.875 m² de superficie total, con un índice de edificabilidad de referencia de 0,28 m²/m².

- El ámbito indicado comprende la delimitación de un sector de planeamiento parcial con uso global dotacional-residencial y calificación SD, de 1.008.552 m² de superficie, donde también se concentrará toda la edificabilidad lucrativa generada por los sistemas generales adscritos.

- Asimismo, el ámbito comprende la vinculación al sector de suelo con destino a sistema general en la cuantía de 756.323 m², localizado en terrenos con calificación GD-SD, para su cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración municipal.

- Será el correspondiente instrumento de planeamiento el que determine los sistemas de actuación a través del cual serán gestionadas las Unidades de Actuación que en su caso se delimiten, sin perjuicio de que dichos sistemas puedan ser modificados de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

- El plan parcial contemplará 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 en el ámbito de los sectores.

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 el promotor.

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.

Se establece de modo específico que los datos y consideraciones numéricas a que se refiere este Acuerdo, en relación con la actuación urbanística proyectada, podrán ser ajustadas para su definición pormenorizada a través del Plan Parcial de ordenación del sector. Las variaciones que en su caso tengan lugar tendrán su correspondiente reflejo en las obligaciones económicas asumidas por el promotor del Acuerdo, derivadas de la Alternativa B) del art. 6.4.3.3 del Plan General.

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 deba localizarse en las parcelas resultantes del proceso de gestión, 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 que corresponda para cada metro cuadrado edificable.

5. Garantías.

De conformidad con lo establecido en el artículo 6.4.3 de las Normas del Plan General, el promotor deberá 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 15 días desde que tenga lugar la notificación al promotor 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 total de dicha garantía deberá ser de **42.252.440 €**. 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 1.3 de este documento.

Asimismo, el promotor prestará 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 la resolución 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 al promotor a instar la resolución del acuerdo. La restitución de las prestaciones económicas que se hubiesen efectuado se producirá, en todo caso, de modo proporcional al cumplimiento de las obligaciones que incumben a las partes.

6. 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.

7. Anexos.

Se adjunta documentación gráfica de los Ámbitos 1 y 2 sujetos 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 situación según la estructura urbanística general.

En prueba de conformidad, firman el presente Acuerdo urbanístico,

<p>Excmo. Sr. D. Miguel Ángel Cámara Botía ALCALDE-PRESIDENTE DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA.</p>	<p>Doña M.C. M. A</p>
---	-----------------------