

**ACUERDO A SUSCRIBIR ENTRE DON
M.N.G. 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 su propio nombre y derecho y en el de su esposa Doña -----, con DNI -----, en virtud de poder que le tiene conferido mediante escritura otorgada el 15 de abril de 1985 ante el Notario de Murcia, Don Tomás Martínez Canales.

EXPONEN

PRIMERO. Que conforme a los datos suministrados por Don -----, es titular, para su sociedad de gananciales, de la finca que se describen a continuación:

Del total de dicha finca, este acuerdo urbanístico se refiere a un ámbito de 817.892 m² de superficie, comprendiendo dicha extensión la delimitación de un sector en suelo urbanizable, de 490.735 m², y la adscripción específica de 327.157 m² 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 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 solicitud registrada de entrada en la Gerencia Municipal de Urbanismo del Excmo. Ayuntamiento de fecha 9 de febrero de 2006, Don ----- ha planteado ante esta Administración su interés en efectuar la transformación urbanística del indicado ámbito de suelo de 490.735 m² con calificación SD, mediante la delimitación de un sector sujeto a ordenación a través del correspondiente Plan Parcial, con adscripción de suelo de sistemas generales en cuantía de 327.157 m², con calificación GD-SD, propuesta de ordenación que ha sido debidamente examinada por los Servicios Técnicos Municipales, y que ha sido favorablemente informada con arreglo a criterios de idoneidad técnica, coherencia y funcionalidad en relación con la vocación urbanística de dichos suelos y su ordenación en función del planeamiento en vigor.

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

- La cesión en metálico de la cantidad de **VEINTE MILLONES SEISCIENTOS DIEZ MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SEIS EUROS (20.610.840 €)**, que supone el valor equivalente al aumento de edificabilidad que tiene lugar en aplicación de la ordenación urbanística resultante de la aplicación de la Alternativa B) del artículo 6.4.3.3 de las Normas Urbanísticas del Plan General del Ordenación Urbana de Murcia.

En función de la documentación aportada por Don Manuel Nicolás García 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.

CUARTO. 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 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.

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 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.

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

1) La delimitación de un ámbito sujeto a transformación urbanística de 817.892 m² de superficie total, con un índice de edificabilidad de referencia de 0,3 m²/m².

2) Dicho ámbito de transformación urbanística comprende terrenos destinados a Sistemas Generales con extensión superficial de 327.157 m², que quedarán específicamente vinculados o adscritos al sector de suelo urbanizable que también se delimita, con atribución del mismo índice de edificabilidad de referencia que corresponda a éste.

3) Asimismo, el ámbito comprende la delimitación de un sector o área de concentración de la edificabilidad lucrativa de 490.735 m², cuya ordenación será efectuada por el correspondiente Plan Parcial de ordenación urbanística, que será tramitado y aprobado por la Administración municipal, de conformidad con las disposiciones legales vigentes. El índice de edificabilidad resultante en el sector será de 0,5 m²/m², siendo el mismo Plan Parcial el instrumento que determine y justifique la relación de proporción entre los distintos usos admitidos por el Plan General, dotacionales y residenciales, para la zona de su emplazamiento. La edificabilidad bruta total, por tanto, será de 245.367 m², 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.

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 Don -----.

Don -----, 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, Don Manuel Nicolás García asume el compromiso de elaborar y presentar el correspondiente 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. 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:

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

De lo que se desprende que la contraprestación urbanística derivada del acuerdo, según el valor asignado de 120 €/m² de techo, asciende a **20.610.840 €** Con arreglo a dicho importe, Don Manuel Nicolás García adquiere los compromisos de pago que a continuación se exponen.

1.3. Cesión en metálico.

Don ----- se compromete a abonar en metálico a la Administración urbanística actuante, el importe indicado (20.610.866 €).

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 innecesariedad, 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 deportiva.

Asimismo, en virtud de lo establecido en el apartado g) del artículo 172.2 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, Don ----- asume el compromiso complementario de ejecutar, a su costa y para su cesión gratuita al Excmo. Ayuntamiento de Murcia, una instalación deportiva de uso público (pistas deportivas, tenis, paddle, fútbol sala o similares, 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 600.000 Euros.

1.5. Alcance de las obligaciones asumidas por el promotor.

Dado que Don ----- es titular de la totalidad de los terrenos sobre los que se proyecta la actuación urbanística convenida, 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 del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el Ayuntamiento de Murcia.

2. Determinaciones urbanísticas. Régimen de gestión.

La propuesta de transformación que se contempla en este acuerdo supondrá la completa planificación y gestión del ámbito planteado, con arreglo a las siguientes determinaciones urbanísticas:

- Delimitación de un ámbito de 817.892 m² de superficie total, con un índice de edificabilidad de referencia de 0,3 m²/m².

- El ámbito indicado comprende la delimitación de un sector de planeamiento parcial con uso global dotacional-residencial y calificación SD, de 490.735 m² de superficie, donde también se concentrará toda la edificabilidad lucrativa generada por los sistemas generales adscritos.

- Asimismo, comprende la vinculación al sector de suelo con destino a sistema general en la cuantía de 327.157 m², localizado en

terrenos con calificación GD-SD, para su cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración municipal.

- El Plan Parcial que sea elaborado y presentado por el promotor para su tramitación municipal contemplará una única Unidad de Actuación, a efectos de su gestión.

- En función de la estructura de la propiedad, será el correspondiente instrumento de planeamiento el que determine el sistema de actuación a través del cual será gestionada la Unidad de Actuación, sin perjuicio de que dicho sistema pueda ser modificado de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística.

- El instrumento de planeamiento de desarrollo 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.

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.

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, 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 del Plan Parcial.

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 de dicho aval deberá ser de **20.610.840 €**. 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, con restitución proporcional, en su caso, de las prestaciones económicas que se hubiesen efectuado.

7. 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.

8. 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 situación según la estructura urbanística general.
- III. Plano de estructura de la propiedad.

En prueba de conformidad, firman el presente acuerdo urbanístico,