



Región de Murcia  
Consejería de Obras Públicas  
y Ordenación del Territorio

Dirección General de Urbanismo y Ordenación del Territorio

*Carabela*

Plaza de Sanjoña, 6  
30071 - Murcia.

www.carm.es/cpt/

Consej. DP Vrdz y Ttas - Murcia  
R.3 N.11808 25/02/09 H.12-45

Nuestra Referencia: 6/09 Plancamiento

Asunto **Plan Parcial Condado de Alhama, Sector II**

Trámite: Informe art. 140 a) del D.L. 1/2005 (Texto Refundido LSRM)

AYUNTAMIENTO  
Alhama de Murcia  
REGISTRO GENERAL

3 MAR. 2009

ENTRADA Nº 204

SALIDA Nº

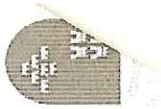
Sr. Alcalde Ayuntamiento de Alhama de Murcia  
Plaza de la Constitución, nº 1  
30840 ALHAMA DE MURCIA (MURCIA)

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento mediante su oficio de 22 de diciembre de 2009, Registro de Entrada de fecha 9/1/09, relativa a **Plan Parcial Condado de Alhama, Sector II**, y del informe emitido sobre la misma por los servicios técnicos de esta Dirección General con fecha 18 de febrero de 2009. En el ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 140 a) del 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, esta Dirección General emite el siguiente **INFORME**, para su consideración en el acuerdo de aprobación definitiva:

1. *El suelo urbanizable sin sectorizar se encuentra afectado por deficiencias señaladas en la Orden de Aprobación Definitiva del PGMO de 01/02/08, como las siguientes:*
  - a. *Deben identificarse con más precisión los Sistemas Generales en los planos de ordenación pormenorizada, indicando su vinculación inequívoca a los sectores correspondientes, incorporando su descripción en el apartado correspondiente de la memoria.*
  - b. *El desarrollo de actuaciones en suelo urbanizable sin sectorizar quedará condicionado a la aprobación del Plan Especial de Infraestructuras en el que se establezca las necesarias reservas viarias para complementar la red viaria regional.*
  - c. *Se debe aportar el informe de la empresa suministradora de energía eléctrica en relación con las previsiones de demanda, las conexiones y los trazados de las redes necesarias para el suministro de los nuevos sectores, que sirvan para avalar las determinaciones del Programa de Actuación.*
  - d. *Se han de aportar documentos que justifiquen los compromisos existentes con otras Administraciones que garanticen que se ejecuten los Sistemas Generales que está previsto que se obtengan con cargo a las mismas.*
2. *En relación con los accesos, se ha de tener en cuenta que el planteado por el norte desde la carretera RM-E24 se realiza a través de un SGC que se encuentra pendiente de ejecutar y que en principio no está adscrito a ningún sector (se encuentra en suelo urbanizable sin sectorizar). Por lo tanto, la conexión por la zona norte no está garantizada. En la misma situación de conexión hacia el noroeste se encuentra otro de los SGC previstos en el PG que cruza el sector (parte de este SGC se encuentra en suelo urbanizable sin sectorizar) en diagonal hasta una rotonda de conexión por el este. Los accesos tanto por el sur como por el oeste, se realizan a través del sector colindante (Condado de Alhama I). Este último SGC tiene un tramo que se encuentra en suelo urbanizable sin sectorizar entre ambos sectores (Condado de Alhama I y II) no formando parte de ninguno de ellos. Se deberá garantizar los accesos dadas las dimensiones y población prevista.*
3. *Se han previsto espacios libres públicos locales en las glorietas del Sistema General de Comunicaciones, que generan una discontinuidad en el sector (y consecuentemente en las unidades de actuación) y suponen una invasión de dicho sistema general que pone en evidencia su pertenencia al sistema viario y su inadecuación como dotación local de espacios libres.*

*JBN*

4. *En la base topográfica se observa que existen ramblizos junto a zonas elevadas como las Lomas del Rincón de Segura o las Cuevas de los Perines. Se ha solicitado informe a CHS relacionado con dichos ramblizos y con la disponibilidad de recursos hídricos para el abastecimiento.*
5. *La Vereda de Lorca, que hace de límite entre el municipio de Alhama de Murcia y Mazarrón y Alhama de Murcia y Fuente Álamo, afecta al ámbito en la zona de los SGI previstos (EDAR). Además por el interior del sector, se observa la existencia de la denominada Cañada de Veas, además de la Cañada de Coquela. Se aporta plano P-7.2 "Conexiones y desvíos de caminos públicos" en el que se reconoce la existencia de la Cañada de Veas y de la Vereda de Julines. Se ha de descontar del cálculo de aprovechamiento la superficie de Dominio Público de dichas Vías Pecuarias. Se ha de solicitar informe a DG del Medio Natural. La documentación que resulte aprobada definitivamente deberá estar a lo dispuesto en dicho informe.*
6. *Se advierte de la falta de permeabilidad de la ordenación planteada que se refleja en un bajísimo porcentaje de suelo destinado a viario público local que sumado a los aparcamientos públicos supone aproximadamente un 7% de la superficie del sector, cesión sumamente alejada de los porcentajes habituales.*
7. *Las unidades de actuación delimitadas deben tener el mismo aprovechamiento de referencia del sector al que se vinculan (art. 170.3.c TRLSRM).*
8. *Normativa:*
  - a. *Se deben aportar las Normas de Protección (art. 123.d TRLSRM).*
  - b. *Se ha definido una norma para uso terciario y comercial (C), que no tiene parcelas asignadas en la ordenación. También señala la posibilidad de ubicarse en edificio exclusivo (más de 500m<sup>2</sup>). En el caso de que esté prevista su implantación, deberá reservarse las parcelas correspondientes de acuerdo con la norma redactada. En caso contrario, ya aparece como uso compatible dentro del residencial y del turístico-hoteler, por lo que no es necesaria dicha norma.*
  - c. *La norma para los equipamientos privados (EP) señala en las condiciones particulares un coeficiente de edificabilidad de 2m<sup>2</sup>/m. Sin embargo, a continuación se hace referencia a la asignada en los cuadros, que es de 0,0003m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Deberá ajustarse el coeficiente al señalado en los cuadros y eliminarse la alusión a que "será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento", ya que ha de incluirse en el cómputo global como aprovechamiento lucrativo.*
  - d. *En algunas de las normas (C, TH, EP, E) se señala que las limitaciones urbanísticas (edificabilidad, alturas, uso, etc) pueden ser modificadas mediante la tramitación de un Estudio de Detalle. La finalidad de los mismos deberá ajustarse a lo establecido en los arts. 120 TRLSRM y 65 RPU.*
  - e. *Algunos de los usos señalados en la norma de equipamientos públicos (mercado de abastos, cementerios, defensa y cárceles) no se encuentran entre los que establece el art. 106.f.1 TRLSRM. Deberá ajustarse.*
- 9. *Errores en la documentación:*
  - a. *En las págs. 41 y 52 de la memoria se indica que la superficie del sector es de 5.907.912m<sup>2</sup>, cuando en realidad es de 5.323.855m<sup>2</sup>. Se ha de descontar el resto de SG. Consecuentemente, el aprovechamiento resultante indicado también es erróneo. Se han de relacionar el resto de sistemas generales vinculados, de acuerdo con el plano P-5.*
  - b. *Se ha incluido dentro de los cuadros de aprovechamientos, la edificabilidad (en m<sup>2</sup> construidos) correspondiente a las dotaciones públicas. Se deberá hacer una distinción de la edificabilidad lucrativa privada.*
  - 1-D c. *En el plan de actuación se indica que han sido cuatro las unidades de actuación delimitadas mientras que en el resto de la documentación aparecen tres.*
- 10. *Debe reflejarse en el plan y programa de actuación el compromiso de ejecución de los equipamientos privados que se incluyen en el incremento del 5% por la construcción de más de 4.000 unidades residenciales (art. 106.f.1 TRLSRM).*



11. *Se debe solicitar informes a las compañías suministradoras de los servicios de agua potable y saneamiento con el fin de garantizar el suministro y la suficiente capacidad de las redes existentes. La documentación que se aprueba definitivamente deberá estar a lo dispuesto.*
12. *El estudio económico financiero debe incluir la valoración de la construcción y/o participación en infraestructuras tan importantes como la Subestación Transformadora, necesaria para el desarrollo de todo el sector (se habla en la memoria de un informe de la compañía eléctrica, referente a unos mínimos solicitados). Debe además reflejar la participación en el Plan Especial de Infraestructuras.*
13. *Debe aportarse Informe de Sostenibilidad Ambiental.*

De conformidad con lo establecido en el apartado c) del antedicho artículo 140, deberá remitir un ejemplar del proyecto que resulte aprobado definitivamente junto con el expediente municipal instruido durante su tramitación.

Murcia, 23 de febrero de 2009  
EL DIRECTOR GENERAL DE URBANISMO Y  
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO.



Fdo.: Antonio J. Navarro Corchón