



## **INFORME DEL ARQUITECTO MUNICIPAL**

**Asunto:** Aprobación Inicial del Plan Especial de Ordenación del Complejo Turístico-Recreativo "Parque Temático Paramount".

**Promotor:** Proyectos Emblemáticos Murcianos S.A. (PREMURSA).

El Técnico Municipal que suscribe de acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía y vista la documentación remitida informa:

Con fecha 5 de agosto de 2011, se expone al público el avance del referido Plan Especial. Dentro del plazo de exposición pública se presentaron las siguientes sugerencias:

0) Dña. Juana García Díaz, de 5 de septiembre de 2011, nº de Registro 9.184/11.

Manifiesta su disconformidad con la instalación de una depuradora cercana a su propiedad.

Se informa que el Plan Especial no proyecta la realización de depuradora alguna, sino que fue el Plan Parcial "Sierra de Alhama", la que definió la situación de la misma. El presente Plan Especial proyecta la sustitución de la referida depuradora por una impulsión de aguas residuales hasta la EDAR de las Salinas.

1.- D. Simón García Díaz, de 8 de septiembre de 2011, nº Registro 9.288/11.

Esta sugerencia coincide en todos sus extremos con la anterior, por lo que se reitera el mismo informe.

2.- EL CASON DE CARRASCOY, S.L., de 8 de septiembre de 2011, nº de Registro 9.297/11.

Este escrito incide en que los Avances de Planeamiento no son objeto de Aprobación, y considera insuficiente la documentación expuesta.

Se informa que es evidente que la exposición al público del Avance no implica la aprobación previa del documento. Y respecto de la documentación expuesta, el técnico que suscribe la considera suficiente a los efectos de lo establecido en el artículo 132.1 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

3.- GISPAFRUITS, S.L., de 8 de septiembre de 2011, nº de Registro 9.298/11.

El escrito incide en aspectos referidos en la anterior sugerencia que ha sido informada. Añadiéndose otras sugerencias sobre la relación entre el Promotor y la Propiedad de los terrenos, derivadas del contrato de opción de compra y del Convenio Urbanístico.

Se informa que este Ayuntamiento ya definió el criterio sobre la acreditación de la propiedad en la estipulación octava del Convenio Urbanístico, que impide la aprobación definitiva del Plan Especial sin que quede acreditada la titularidad de los terrenos identificados en el exponiendo tercero.

4.- ECOLOGISTAS EN ACCION, de 9 de septiembre de 2011, nº DE Registro 9.319/11.

Este escrito incide sobre los siguientes aspectos:

a) Insuficiente plazo de alegaciones, y de documentación.

Se informa que el objetivo del Avance está circunscrito a la presentación de sugerencias, y que las alegaciones se podrán presentar en fase de exposición pública de la aprobación inicial del Plan Especial, por un plazo de dos meses y disponiendo de toda la documentación urbanística y ambiental necesaria.

b) Sobre la declaración de utilidad pública.

Se informa que el Proyecto dispone de la Declaración de Interés Turístico Regional por parte del Consejero de Cultura y Turismo, ajustada tal declaración a la normativa aplicable.

c) Sobre la viabilidad del proyecto.

Se informa que este tipo de proyectos se desarrollan con estudios de viabilidad realizados por empresas especializadas, y que permiten acceder a los inversores. Si bien cualquier actuación empresarial asume los riesgos propios de la economía de mercado, a juicio de la Corporación Municipal los beneficios que implicará este proyecto para el municipio de Alhama de Murcia y de la Región de Murcia son evidentes.

d)) Impacto territorial, recursos hídricos y otros impactos.

Se informa que se trata de un proyecto de gran dimensión en todos los aspectos de ocupación de suelo (190 Has.), de demandas hídricas, de electricidad, etc., pero el interés del mismo, la resolución de plantea de las infraestructuras necesarias, y la evaluación que de sus repercusiones se ha realizado, justifica la continuidad del trámite.

e) Externalidades económicas negativas.

Se informa que en el proyecto se resuelven todas las infraestructuras y se incluye el receptivo informe de sostenibilidad económica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 15.4 del T.R.L.S.R.M, en el que evalúan las repercusiones que la actuación tendrá sobre las Administraciones Públicas.

5.- AGRIOS PECA, S.A., de 16 de septiembre de 2011. nº de Registro 9.621/11.

El escrito realiza diversas consideraciones sobre el Avance expuesto al público, concluyendo que la documentación es insuficiente y que previamente se debería tramitar la Cédula de Urbanización.

Se informa que la documentación expuesta como Avance es suficiente para que se puedan presentar sugerencias de acuerdo con lo establecido en el artículo 132.1 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En cuanto a la Cédula de Urbanización, se hace constar que según establece el artículo 50.2 de las Normas del P.G.M.O., y de acuerdo con el artículo 78.3 de la Ley del Suelo Regional, la tramitación de Cédulas de Urbanización es potestativa, y en el caso que nos ocupa se ha tramitado previamente un Convenio Urbanístico para establecer los pactos y obligaciones derivadas de una actuación tan específica.

6.- Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, de 26 de septiembre de 2011, nº de Registro 10.173/11.

El Colegio de Arquitectos realiza un detenido estudio técnico de la documentación, instando a una coordinación entre los distintos instrumentos urbanísticos, así como un análisis pormenorizado de las incidencias entre los distintos usos, movilidad y paisaje.

Se informa que se consideran las sugerencias presentadas, y se le da traslado a la promotora para su incorporación al Plan Especial.

Respecto de la documentación presentada por PREMURSA, se considera suficiente para su aprobación inicial y exposición pública, si bien previo a su aprobación definitiva se debe completar la siguiente documentación:

\* Estudio de tráfico.

\* Disponibilidad de recursos hídricos.

\* Autorización específica para la intervención en la Autovía RM-2.

→ \*Se dará audiencia a los propietarios de la UU.AA.-2 y 3 del Plan Parcial "Sierra de Alhama", sobre terrenos afectados por el Plan Especial.

\* Completar la justificación del cumplimiento del artículo 50 de las Normas del P.G.M.O.

\* Justificar la proporción de usos terciarios no estrictamente turísticos (especialmente los comerciales).

\* Graficar correctamente la línea de edificación de la Autovía.

\* Justificar específicamente los estándares urbanísticos, atendiendo a los objetivos del proyecto.

\* Las Zonas Verdes Públicas situadas en la UA-1 deberán disponer de acceso público.

\* Se deberá reestudiar la ubicación del 10% de aprovechamiento municipal.

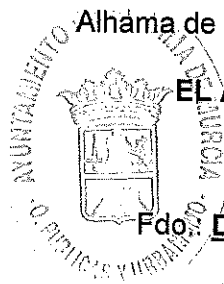
Respecto del Anexo de justificación de integración en el P.E.I y de suficiencia de sus infraestructuras, justifica que este Plan Especial tiene cabida dentro de los objetivos básicos del desarrollo turístico del P.E.I., y con las infraestructuras municipales que se ponen a disposición del proyecto, las propias del P.E.I. más las proyectadas en el propio Plan Especial, determinan la suficiencia de las infraestructuras que dan soporte a la actuación, y permiten la aprobación inicial del referido Plan Especial.

Cuestión distinta es que el Anexo presentado incide en aspectos de justificaciones técnicas de las infraestructuras (especialmente las eléctricas), incluyen redes municipales existentes, incide en la distribución de porcentajes de las distintas actuaciones, que afectan a terceros, etc., en aspectos concretos del P.E.I., sin intervención de sus promotores, por lo que en paralelo al Plan Especial, se deberá tramitar la Modificación del P.E.I., de tal forma que previo a la aprobación definitiva del Plan especial, se apruebe definitivamente la Modificación-Refundido del P.E.I.

En cuanto a la construcción de dotaciones internas exigidas en el P.E.I., el Plan Especial deberá justificar las necesidades y previsiones de dotaciones internas, sanitarias, deportivas, comerciales, etc., así como transporte público, y comprometer su ejecución en el Programa de Actuación.

**CONCLUSIÓN:** Procede la Aprobación Inicial del Plan Especial presentado, con las condiciones señaladas en el presente informe.

Alhama de Murcia, a 21 de diciembre de 2011.



**EL ARQUITECTO MUNICIPAL,**

**Fdo. Domingo Montserrat Delgado.**

