

The logo for Premursa features the word "Premursa" in a red, serif font. To the right of the text is a stylized, abstract graphic composed of several overlapping, curved lines in a light red or pinkish hue, resembling a map outline or a stylized landscape feature.

Premursa

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
"SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT"
EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA. (MURCIA)**

M E M O R I A

Diciembre 2.011

auge arquitectura y urbanismo S.L.

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
“SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT”
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA.**

INDICE DE LA MEMORIA

OBJETO.....	1
ANTECEDENTES.....	1
JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA ADOPTADA.....	6
CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	10
CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL APROBADO QUE SE MODIFICA.....	11
ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN.....	14
JUSTIFICACIÓN DE LA NO SUJECCIÓN A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	26
DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN.....	26
DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO.....	28
SOMETIMIENTO DE LAS ORDENACION PORMENORIZADA DE LAS UNIDADES DE ACTUACION UA-2 Y UA-3, A LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL “SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT”	34
DOCUMENTACION DE LA MODIFICACION.....	37
CONCLUSION.....	37

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
"SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT"
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA.**

MEMORIA

1. OBJETO.

La presente Memoria tiene por objeto la descripción y la justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación del Plan Parcial "Sierra de Alhama Golf Resort", aprobado definitivamente con fecha **29 de julio de 2010** sobre terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, dentro del Area UNSEC 19-01 del vigente Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Alhama de Murcia.

2. ANTECEDENTES

El **Plan General de Alhama de Murcia** fué aprobado por Orden resolutoria del Consejero de Obras Publicas, Vivienda y Transportes de fecha 1 de febrero de 2.008 (BORM nº 53 de 3 de marzo de 2.008). Recientemente el Consejero de Obras Publicas, Vivienda y Transportes ha dado el visto bueno al Texto Refundido del Plan General de Alhama de Murcia que subsana los reparos indicados en los escritos de la Dirección General del Territorio y Vivienda de fechas 19 y 26 de octubre de 2010; y que fue aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal de 1 de diciembre de 2010; Con fecha 16 de marzo de 2011 se publica en el B.O. R.M. la **Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, y Ordenación del Territorio, de fecha 23 de febrero de 2011, relativa a la aprobación definitiva y toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias del PGMO de Alhama de Murcia. Expte. 153/04 de planeamiento.**

Con fecha 25 de junio de 2.009 por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal se procede a la aprobación definitiva del **Plan Especial de Infraestructuras de los Desarrollos Turístico-Residenciales del Sur del Municipio**, publicado en el BORM de 14 de octubre de 2.009, debidamente adaptado a las determinaciones del P.G.M.O.

En este Plan Especial se contemplan y recogen las previsiones de infraestructuras necesarias y suficiencia de recursos hídricos para el total desarrollo de los suelos recogidos en estas áreas de ordenación del Plan General entre las que se encuentra el Plan Parcial que nos ocupa.

Asimismo, las sociedades promotoras del Plan Parcial se encuentran adheridas a la **Entidad Urbanística de Colaboración** constituida al amparo del artículo 157 del T.R.L.S.R.M. para la gestión urbanística del citado Plan Especial de Infraestructuras

El **Plan Parcial** cuya modificación es objeto de este trabajo, en cuanto instrumento de desarrollo, tenía por objeto la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable determinado en la cédula de urbanización y avance de planeamiento expedida en fecha 17 de junio de 2008 por el Sr. Alcalde de Alhama de Murcia mediante Decreto núm. 1.942/08, y de acuerdo con las determinaciones del Convenio Urbanístico suscrito al efecto en fecha 30 de abril de 2008 (BORM de fecha 2 de junio de 2008, núm. 127)

Los terrenos sobre los que se proyectó ostentaban en el PGMO la condición de suelo urbanizable no sectorizado, norma 19/01, uso residencial, mínima densidad, actuaciones periféricas autónomas, habiéndose procedido a su sectorización de acuerdo con el apartado Tercero de la cédula de urbanización, correspondiendo en todo caso a este Plan Parcial la delimitación sectorial definitiva.

En fecha **29 de julio de 2010** mediante Acuerdo Pleno de la Corporación del excelentísimo Ayuntamiento de Alhama de Murcia se procede a la **aprobación definitiva del Plan Parcial**, Programa de Actuación y demás Anexos incorporados a la Memoria del sector denominado “Sierra de Alhama Golf Resort”.

El Plan Parcial estableció la ordenación pormenorizada del ámbito indicado, posibilitando así la implantación de un desarrollo turístico-residencial en el Sur del Municipio de Alhama de Murcia.

Sus linderos se sitúan respecto de sistemas generales, vías de comunicación o límites de propiedad, dado que el límite Sur de todo el sector viene constituido por la autovía Alhama de Murcia – Campo de Cartagena

Se trata de un ámbito incluido o atendido por el Plan Especial de Infraestructuras de los Desarrollos Turístico-Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia, de modo que la solución en cuanto necesidades de infraestructuras urbanas se encuentra prevista, garantizando su implantación.

De acuerdo con las Cláusulas Segunda y Cuarta del Convenio Urbanístico, se formalizó, asimismo, una **actuación de mejora ambiental** de las recogidas en el art. 61 PGM0, consistente en la cesión a favor de la Administración de terrenos con alto valor ambiental para su recuperación con clasificación de *no urbanizable de protección específica*, pudiendo alcanzar así el aprovechamiento urbanístico de referencia del ámbito a un máximo de 0,21m²/m², y generando en todo caso los terrenos objeto de cesión ambiental 0,10 m²/m².

Los terrenos objeto de mejora ambiental presentaban una superficie de 755.901 m² aproximadamente, siendo objeto de cesión mediante la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad de actuación única del desarrollo, sin perjuicio de su cesión anticipada a cuenta de las futuras cesiones que deba contener el proyecto de reparcelación.

Se formalizó su cesión por los propietarios mediante escritura de cesión otorgada el 24 de marzo de 2.011, en virtud del *Convenio de cesión Medioambiental de fecha 30 de abril de 2008 siendo publicado su texto íntegro en el BORM de 2 de junio de 2008 (núm. 127)*, con reserva a su favor del aprovechamiento urbanístico generado por la superficie real de los terrenos cedidos.

Asimismo, las sociedades promotoras del Plan Parcial se encuentran adheridas a la **Entidad Urbanística de Colaboración** constituida al amparo del artículo 157 del T.R.L.S.R.M. para la gestión urbanística del citado Plan Especial de Infraestructuras

La compañía mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA ha suscrito contratos de opción de compra sobre determinadas fincas, sitas en el ámbito del Plan Parcial con las compañías propietarias DESARROLLO AMTRADE, S.L., SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT, S.L., INFRAESTRUCTURAS TERRESTRES, S.A.,. Estos contratos

garantizan a PREMURSA la asignación, como mínimo, del 33,39% del aprovechamiento del sector.

Asimismo, en Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, PREMURSA ha adquirido derechos sobre aproximadamente otro 1.030.000 m², en terrenos colindantes con el ámbito del Plan Parcial "Sierra de Alhama Golf Resort", que se rigen por las normas aplicables del Plan General y del vigente TRSLRM.

La sociedad mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA es titular exclusivo de una licencia para toda España, con sede del Proyecto en Murcia, contratada con la compañía PARAMOUNT LICENSING INC por un plazo de treinta años de vigencia y que concreta su objeto en : a) Desarrollar y operar un Parque Temático de la marca Paramount; b) Comercialización y manufacturación de determinados artículos de la marca Paramount en el ámbito del Parque Temático y en cualquier otro lugar autorizado; c) Desarrollar y operar un hotel (al menos uno) de la marca Paramount en el Parque **Temático y d) Desarrollar y operar el Proyecto como sede de la marca Paramount en su conjunto.**

Con fecha 29 de octubre de 2.010, la Junta de Gobierno local del Ayuntamiento de Alhama de Murcia adoptó el acuerdo de aprobar un Protocolo de Actuación entre el citado Ayuntamiento y la empresa PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA para la implantación de un Parque Temático en dicho Municipio.

En dicho protocolo el Ayuntamiento manifiesta y declara **el interés público y social** para la citada implantación y muestra su máxima predisposición a facilitar, en las condiciones establecidas en la legislación vigente, su construcción en el Municipio, comprometiéndose a facilitar y coordinar administrativamente la gestión; tramitar con la mayor diligencia los instrumentos de planeamiento y licencias; facilitar el uso de parte de las parcelas dotacionales y/o de su 10% de aprovechamiento para la implantación del Parque Temático en las condiciones legalmente establecidas y, por último, a facilitar el uso de las infraestructuras municipales disponibles, todo ello mediante su definición en el correspondiente instrumento urbanístico en las condiciones establecidas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Esta declaración de interés público se concretó, también, por parte de la Comunidad Autónoma de Murcia mediante Orden del Consejero de Cultura y Turismo por la que se declara el proyecto empresarial consistente en un Parque Temático de ocio y entretenimiento promovido por la empresa PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA, como de Interés Turístico Regional.

Con fecha 31 de marzo de 2.011 el Pleno de la Corporación Municipal de Alhama de Murcia aprobó admitir a trámite la solicitud presentada por la mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA, para suscribir un Convenio Urbanístico que permitiera establecer un marco jurídico-urbanístico adecuado al establecimiento de un Parque Temático en dicho Término Municipal.

En el mismo Pleno Municipal de 31 de marzo de 2.011, se aprobó inicialmente la **Modificación no estructural nº 2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana** relativa al establecimiento de primas de aprovechamiento a la construcción de viviendas de Protección Oficial en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable y para fomentar los usos alternativos al residencial no protegido, de conformidad al Proyecto redactado por el Arquitecto Municipal. Con fecha 28 de julio de 2011 se aprueba definitivamente por el Pleno Municipal la citada Modificación nº 2, publicándose la aprobación en el BORM nº 236 de 13 de octubre de 2.011

Con fecha 28 de junio de 2.011 el Pleno de la Corporación Municipal **aprobó definitivamente la Modificación no estructural nº 2** del Plan General Municipal de Ordenación.

El M.I. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, representado por su Alcalde y la sociedad mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA, representada por su Consejero Delegado, firmaron el **Convenio Urbanístico** que se acompaña a esta Memoria como Anexo III el cual fue asimismo ratificado por el Pleno Municipal de 28 de julio de 2.011, en el que se concretan, entre otros, los instrumentos urbanísticos de planeamiento, gestión y ejecución necesarios para la mejor adecuación del marco jurídico-urbanístico en que debe desarrollarse, dentro del más estricto respeto y observancia de la legalidad, el desarrollo del proyecto urbanístico del Parque Temático pretendido.

3. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA ADOPTADA

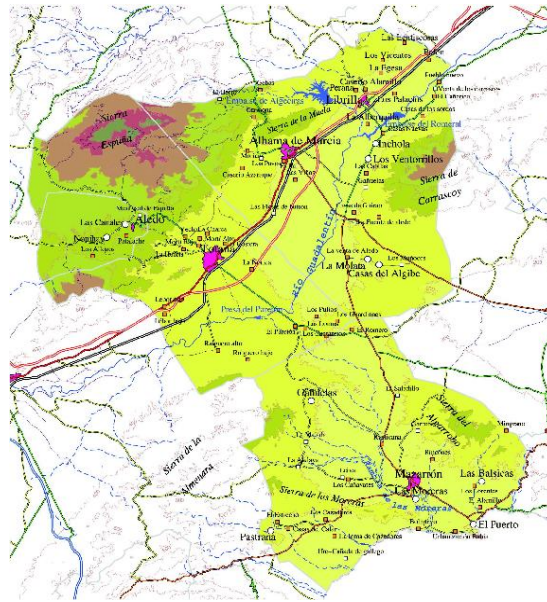
La posible implantación de un Parque Temático como el que nos ocupa, promovido por PREMURSA, en base a su contrato con una sociedad industrial cinematográfica de primer orden en el panorama internacional, conlleva un estudio geoestratégico previo que ha decidido a dicha entidad a efectuar su elección dentro de España, concretamente en la Región de MURCIA siempre que las exigencias de todo orden, que una actuación de estas características genera, fueran acordes con las expectativas de desarrollo fijadas para la Región por los organismos institucionales competentes.

Es evidente la vocación que, en el campo de la industria del Turismo, tiene asignada la Región de Murcia en su conjunto, así como la voluntad expresada explícitamente por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia a través de la redacción y aprobación de un Plan General de Ordenación Municipal con clara intencionalidad de procurar y favorecer los desarrollos turísticos en el municipio.

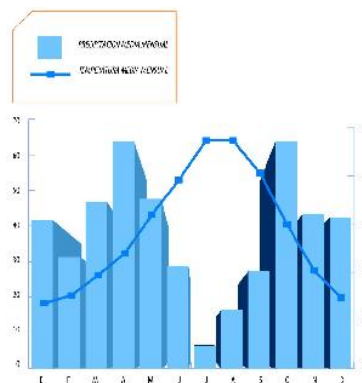
A escala regional, los criterios que han permitido establecer la ubicación del Parque en los terrenos objeto de este Plan Especial han sido, entre otros, los siguientes:

-El **apoyo institucional** prestado desde el primer momento por las autoridades de la Región de Murcia, que han refrendado el carácter de interés turístico y social de la actuación

- **El clima** de la Región y más concretamente de la comarca del Bajo Guadalentín.



El valle del Guadalentín se abre en el centro de la comarca, ligeramente inclinada hacia el Noreste. Se corresponde con un tramo de fosa tectónica de varios kilómetros de longitud, limitada al Norte por la falla de Alhama y al Sur por la de Carrascoy, ambas de desgarre y tectónicamente activas, que explican la sismicidad y el termalismo de la comarca. Marca la transición hacia un medio más árido en el que las precipitaciones escasas (inferiores a 300 mm) e irregulares adquieren un carácter más torrencial. Las temperaturas medias aumentan hasta los 17°C y propician una humedad absoluta baja que en invierno favorece la formación de nieblas de irradiación y calimas. El balance hídrico es negativo y la evaporación real llega a los 1.568 mm en Alhama.



CLIMOGRAMA DE GAUSSEN. ESTACIÓN ALHAMA "HUERTA ESPUÑA". (1951-1980).

- La **proximidad al nuevo Aeropuerto Internacional** de la Región de Murcia en Corvera, en una situación de centralidad.



-La facilidad de **conexion con infraestructuras viarias existentes**, tanto regionales como interregionales y nacionales. (autovía del Mediterraneo A-7, N-340, RM-2, AVE, etc)

-**Municipio con planeamiento municipal aprobado** recientemente y adaptado a la legislación vigente tanto urbanística como medioambiental.

- **Elección de terrenos con instrumentos, tanto de planeamiento como de desarrollo infraestructural, aprobados y aptos en dimensiones y estructura suficientes para la implantación que se desea** como es la existencia de un **Plan Especial de Infraestructuras** para los Desarrollos Turístico-Residenciales del Sur del Municipio,

Dentro de estos criterios y una vez elegido el Término de Alhama de Murcia, se han estudiado tres alternativas posibles de localización sobre suelos urbanizables ya sectorizados por la aprobación del oportuno planeamiento de desarrollo:



- Plan Parcial "Alhama Golf Resort II"
- Plan Parcial "Ciudad de vuelo" y
- Plan Parcial "Sierra de Alhama Golf Resort"**.

Se elige este último por diversas razones, entre otras, la situación respecto de las infraestructuras viarias existentes, así como la adecuación de la morfología y usos actuales del suelo, una gran parte de ellos improductivos o con usos agrícolas abandonados. En áreas expuestas al viento y la insolación como la que nos ocupa, la vegetación autóctona la forman romeros, tomillos, espartos y jaras.

El estudio de la **alternativa cero**, mantenimiento de la situación actual, ya superada por las previsiones del planeamiento general del municipio que clasifica el área en que se encuentran los terrenos como urbanizables, sectorizados o no, ha influido decisivamente, por cuanto las otras alternativas consideradas ya poseían suelos en transformación a usos residenciales o incluso en funcionamiento.

Dentro del Plan Parcial "Sierra de Alhama Golf Resort", la previsión en él contenida, de terrenos libres destinados a campo de golf, permitan sin modificar los otros usos

previstos, implantar el Parque en un área suficiente pero ya vinculada a usos urbanísticos consolidados.

La clasificación como suelos urbanizables de los terrenos inmediatos ha permitido, además, adquirir los necesarios para **constituir una unidad de dimensiones suficientes** para ubicar la totalidad de usos que un Parque de las características del que nos ocupa demanda

Asimismo los suelos de este Plan Parcial contenían las **determinaciones de carácter medio-ambiental analizadas previamente** y adecuadas para la implantación del Parque.

4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alahama de Murcia, parte de los terrenos promovidos por PREMURSA se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, e incluidos en el ámbito del Plan Parcial “Sierra de Alhama Golf Resort” de desarrollo turístico y única Unidad de Actuación.

La ordenación pormenorizada recogida en este Plan Parcial se había orientado para darle fundamentalmente un carácter residencial. Las diferentes tipologías residenciales se habían estructurado formando barrios rodeando el entorno de un campo de golf, equipamientos y espacios libres. Dentro de cada agrupación residencial se combinan diferentes tipologías unifamiliares y plurifamiliares.

En cuanto a las dotaciones y equipamientos, dada la componente turística – residencial, se han situado agrupadas en diferentes parcelas situadas en el recorrido del vial principal del sector que finalmente se consolidaría en torno a un campo de golf de 18 hoyos; De la misma manera, las zonas verdes se han situado de forma que se racionalice su uso.

Es evidente que para posibilitar la implantación del Parque Temático de Ocio y Entretenimiento que se pretende se requiere de la adecuación del marco jurídico-urbanístico descrito mediante la modificación y ajuste del planeamiento vigente, para el preceptivo control administrativo y la adaptación del marco de actuación a la más estricta observancia de la legalidad.

Esta adecuación pasa, para el suelo sectorizado, por el **establecimiento de una nueva división del ámbito del Plan Parcial definitivamente aprobado en varias Unidades de Actuación; la transformación de parte de la edificabilidad residencial en terciaria; la adecuación de las normas y ordenanzas urbanísticas a las singulares tipologías de los usos de un Parque Temático como el que nos ocupa y la modificación de la actual ordenación pormenorizada del sector.**

Todo esto justifica y obliga a tramitar la oportuna Modificación del Plan Parcial vigente, ante el Ayuntamiento de Alhama, cuyo contenido específico pasamos a exponer.

5. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL APROBADO QUE SE MODIFICA.

El ámbito del Plan Parcial que se modifica, se encuentra situado a unos 10 Km de la ciudad de Alhama de Murcia, apoyado por su lindero SE. en la Autovía RM-2 de Alhama de Murcia a Campo de Cartagena, al norte de la misma, próximo a las Sierras de Carrascoy y del Valle y cerca del Parque Regional de Sierra Espuña.

La superficie del ámbito es de 1.617.822,66 m² en el que se incluye un ámbito adscrito al sector como sistema general viario (RM-2) de 97.453,07 m²., resultando un área de intervención de 1.520.369,59 m².

Los restantes linderos se apoyan, en general, en caminos rurales existentes y límites de fincas, constituyendo un conjunto homogéneo apto para su desarrollo urbanístico.

La topografía carece de accidentes topográficos importantes con ligera pendiente y orientación hacia el sudoeste.

Existen en el ámbito algunas pequeñas edificaciones de carácter rural vinculadas a los campos de cultivos existentes.

El ámbito está atravesado por algunas infraestructuras importantes, como son la conducción de la planta desaladora de Vandelentisco y la conducción doble del Oleoducto Cartagena-Puertollano cuyas características singulares se respetan en la ordenación que se propone.



ORDENACION DEL P.PARCIAL SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT

Los datos generales del proyecto de Plan Parcial se recogen en los cuadros adjuntos:

5.1. Composición de superficies

Superficie a ordenar: **1.520.369,59 m²**

S.G. Viario (RM-2) 97.453,07 m²

Subtotal ámbito **1.617.822.66 m²**

Finca de mejora ambiental 755.901,00 m²

Total actuación **2.373.723,66 m²**

SS.GG.Finca Mejora Ambiental 755.901,00 m²

S.G. Viario (RM-2) 97.453,07 m²

SS.GG. Espacios libres 73.246,01 m²

SS.GG. Equipamientos 24.300,00 m²

Superficie del sector **1.422.823,58 m²**

5.2. Edificabilidad de la Actuación

	SUPERFICIE	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
Superficie a ordenar	1.520.369,59 m2		
Caminos públicos existentes	-8.670,19 m2		
Dominio público hidráulico	-16.783,11 m2		
SUBTOTAL	1.494,916,29 m2	0,15 m2/m2	224.237,44 m2c
S.G. Viario RM-2	97.453,07 m2	0,15 m2/m2	14.617,96 m2c
Finca de mejora ambiental	755.901,00 m2	0,10 m2/m2	75.590,10 m2c
TOTAL	2.348.270,36 m2		
Edificabilidad computable ámbito	1.617.822,66 m2	0,194 m2/m2	314.445,50 m2c
Edificabilidad computable sector	1.422.823,58 m2	0,221 m2/m2	314.445,50 m2c

5.3. Reservas del Plan Parcial

USO	RESERVAS D.Leg. 1/2005	SUPERF. S/D.Leg. m²	SUPERF. del P.P. m²
Viales, aceras y aparc.	No se especifica		
Dotacional	5 % Superficie total del sector	71.141,18	71.752,46
S.G.E.L.	20 m2 por cada 100m2 const. Aprovechamiento residencial	55.185,56	73.246,01
S.G.Equipamientos	1,5 % Superficie total (cédula urbanística)	21.342,35	24.300,00
S.E.L	5 % Superficie total.*	71.141,18	83.204,82
ZVP (E. L.. PRIVADOS)			158.650,72

* Según art 106.e) TRLSRM se reduce a la mitad la superficie, por tener más del doble de S.E.L. de titularidad privada.

La dotación establecida para Sistema General de Espacios libres se establece atendiendo a Art. 101.2.b.

Suelo ocupado por el Viario 189.170,06 m2s

6. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo señalado anteriormente, la Modificación del Plan Parcial tiene un alcance no estructurante por cuanto se refiere a los siguientes aspectos:

- a. División del ámbito en nuevas Unidades de Actuación, -tres frente a la única inicialmente prevista-, en base a flexibilizar y facilitar la gestión y el desarrollo conjunto, como más adelante se verá, con el resto de los terrenos anejos, delimitados dentro del Parque Temático y clasificados como suelo no sectorizado.
- b. Definición de una nueva ordenación pormenorizada, para cada Unidad de Actuación, respetando, sin modificar su asignación, los aprovechamientos, espacios libres y equipamientos del sector y remitiendo la de la nueva Unidad de Actuación UA-1 a su ordenación conjunta con el suelo no sectorizado mediante la redacción de un Plan Especial específico para la totalidad del Parque Temático
- c. Transformación de parte de la edificabilidad residencial en terciaria para adaptarla a los usos de ocio y entretenimiento propios del Parque Temático y a los complementarios de hotelero, comercial, etc, vinculados a aquellos
- d. Eliminación del uso deportivo para campo de golf previsto inicialmente y su sustitución por los usos de ocio y entretenimiento específicos del Parque Paramount.
- e. Adaptación de la normativa del Plan Parcial a los nuevos usos implantados
- f. Adaptación del Estudio económico y del Programa de Actuación del Plan Parcial

El Plan Parcial que se modifica incorpora en su totalidad las principales determinaciones medioambientales definidas en el ISA correspondiente y garantiza fielmente el cumplimiento de los objetivos ambientales y de todas las medidas detalladas en fase de diseño en la Memoria Ambiental.

Como veremos, el Plan Parcial modificado se limita a la división del mismo en tres Unidades de Actuación de las que dos mantienen las características del Plan Parcial aprobado en cuanto a zonificación, usos y aprovechamientos, por lo que no modifican las características medioambientales del Plan Parcial aprobado y la tercera, denominada UA1

se incorpora a un ámbito conjunto con un sector de SUNS sometido para su ordenación a un Plan Especial que en su tramitación será objeto de la oportuna Evaluación ambiental, de forma que quede garantizado, de un lado, el cumplimiento de las medidas medioambientales impuestas hasta ahora al planeamiento aprobado que se mantiene y, de otro, el establecimiento en el Plan Especial de las que los órganos competentes consideren necesarias para la implantación de los nuevos usos y actividades que se generan.

6.1. Delimitación de Unidades de Actuación y su justificación

El art. 170 TRLSRM establece que las Unidades de Actuación se delimitaran de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En concreto el expresado artículo en sus párrafos segundo y tercero, dice:

2. La delimitación de las Unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establezca la ordenación detallada del sector, aunque también podrá delimitarse y modificarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

3. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan la ejecución de las determinaciones del planeamiento urbanístico y el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, respetando además las siguientes reglas:

a) Se incluirán todos los terrenos reservados en el planeamiento urbanístico para dotaciones urbanísticas públicas que sean necesarios para desarrollar la actuación.

b) En suelo urbano no consolidado las Unidades podrán ser discontinuas, y su aprovechamiento total no podrá desviarse en más de un 15 por ciento de la media de aprovechamientos de todas las unidades incluidas en la misma área urbana homogénea.

c) En suelo urbanizable sectorizado las Unidades también podrán ser discontinuas, si bien a los solos efectos de incluir terrenos destinados a sistemas generales, y su aprovechamiento será el de referencia del sector al que se vinculen.

En la presente Modificación de Plan Parcial se delimitan tres Unidades de Actuación que tienen los siguientes parámetros:

	UA 1	UA 2	UA 3	TOTAL
	Parque Temático	Santa Mónica	Otros	
Aprovechamiento	105.000,00	105.343,68	104.101,82	314.445,50
Apro residencial	-	99.023,06	91.609,60	190.632,66
Apro terciario	105.000,00	6.320,62	12.492,22	123.812,84
Participación Aprovechamiento	33,39%	33,50%	33,11%	100,00%
Parcelas residenciales	-	117.022,38	320.925,48	437.947,86
Parcelas terciario	550.000,00	6.320,62	12.492,22	568.812,84
Total Parcelas lucrativas	550.000,00	123.343,00	333.417,70	1.006.760,70
Participación parcelas netas	54,63%	12,25%	33,12%	100,00%
Cesiones	136.892,45	290.987,21	183.182,30	611.061,96
ZVP 10% sector	47.511,09	47.666,60	47.104,67	142.282,36
EQ(DOT)5% sector	23.755,54	23.833,30	23.552,34	71.141,18
Participacion cesiones locales	33,39%	33,50%	33,11%	100,00%
SGV RM-2		97.453,07		97.453,07
SGEQ			24.300,00	24.300,00
SGEL	4.734,77	52.508,91	16.783,11	74.026,79
EDAR			11.734,83	11.734,83
Viario Aparcamientos	-----	-----	-----	-----
TOTAL UA	686.892,45	414.330,21	516.600,00	1.617.822,66

La delimitación física de estas Unidades de Actuación queda reflejada en el plano XXX La suma de las superficies de cada unidad de actuación se corresponde con el total de la superficie del Plan Parcial aprobado.

Las tres Unidades de actuación en que se divide el sector, tienen, cada una, un aprovechamiento aproximado del 33% del sector. Igualmente se comprueba que las cesiones de espacios libres y equipamientos locales se distribuyen entre las Unidades de Actuación en la misma proporción. La distribución proporcional a que se ha hecho referencia se rompe en el parámetro de la parcela lucrativa, por cuanto la UA1 en la que se pretende emplazar el Parque Temático Paramount requiere de una parcela lucrativa de gran dimensión que albergue las instalaciones y atracciones propias del Parque Temático, lo que ha distorsionado el equilibrio que en el resto de parámetros cumple la división de Unidades de Actuación que se propone.

Esta diferencia es aceptada por los propietarios del Sector , tal y como consta acreditado en el expediente. Se reproduce a continuación la cláusula suscrita en dicho sentido y que justifica la delimitación de Unidades de Actuación propuesta, así como el reparto de aprovechamientos y de suelos dotacionales:

"Como quiera que la legislación urbanística exige proporcionalidad relativa en derechos y cargas en la delimitación de polígonos, las compañías intervinientes, propietarias o, en su caso, futuras propietarias de la totalidad del Sector, manifiestan su conformidad con la delimitación de las UA Nº 1, 2 y 3, aunque no fuera equilibradas en el caso de las U.A. Nº 1 y 2.cesiones"

En cualquier caso, hay que poner de manifiesto que la división superficial también mantiene, para cada una de ellas, superficie equilibrada suficiente para lograr una ordenación pormenorizada de los usos previstos, manteniendo los estándares de reservas que les corresponden. Son, por tanto, desde el punto de vista del planeamiento, perfectamente autosuficientes para ser desarrolladas independientemente.

No obstante lo anterior, la eficacia de su ejecución depende, en gran medida, como partes de un todo, de la correcta planificación de los servicios e infraestructuras necesarios. Desde este punto de vista, la prevista incorporación al planeamiento especial que desarrolle la UA 1, primero en el tiempo de ejecución, del anillo viario común a las tres unidades, permitirá ejecutar también, aprovechando su trazado, los

distribuidores principales de las infraestructuras de servicios. Se solventa así, el problema que pudiera plantearse por las diferencias en la ejecución temporal de cada Unidad de Actuación.

El reparto proporcional realizado en la división de Unidades mantiene, por tanto, para cada una de ellas, las condiciones de viabilidad económica del Plan Parcial original.

La edificabilidad total del ámbito, **314.445,50 m²c** de techo, debe soportar una carga de urbanización por importe aproximado de **28.887.022,21 €** a los que hay que añadir los **10.946.340,95 euros** previstos de inversiones en el Plan Especial de Infraestructuras, lo que hace un importe total aproximado de **39.833.363,16 euros**

Corresponde a cada Unidad de Actuación un reparto proporcional de las cargas de urbanización de 13.301.202.00 euros para la UA 1, de 13.344.650.00 para la UA 2 y de 13.187.318,00 para la UA 3, es decir, de **13.000.000,00 euros** para cada una de ellas, a falta de definir definitivamente las cargas económicas con el desarrollo de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

De conformidad con los arts. 160 TRLSRM y 16 TRLS, para cada Unidad de Actuación, corresponde a los propietarios de los terrenos incluidos en la misma y sistemas generales adscritos o vinculados, el deber legal de asumir los gastos derivados de la transformación urbanística, cuya estimación o previsión se pone de manifiesto más arriba.

La anterior participación se sujetará a las previsiones establecidas legalmente así como a las siguientes reglas:

- Corresponde al urbanizador (totalidad de los propietarios de forma solidaria en caso de sistema de concertación directa, o, en su defecto, Junta de

Compensación una vez adquiera personalidad jurídica) la financiación de los gastos de urbanización, repercutiendo posteriormente su importe entre todos ellos a nivel interno conforme a las cuotas de participación de cada uno y con arreglo a los acuerdos que existan o alcancen al respecto.

- Los gastos incurridos por cualquiera de los propietarios de forma previa a la aprobación definitiva del Plan Parcial y del Programa de Actuación serán objeto de traslado o repercusión a los restantes propietarios o a la Junta de Compensación, pudiendo (mediante acuerdo específico) ser sus importes objeto de compensación. Para su determinación precisa se estará al importe efectivamente incurrido, lo que se acreditará caso por caso con las facturas correspondientes y justificantes de pago, pudiendo diferir de los gastos estimados en este programa.

- La estimación de gastos de urbanización y la relación detallada de las mismas que contenga el Proyecto de Urbanización podrán ser modificadas, de conformidad con lo prevenido en los arts. 188.2 y 190.1, c) TRLSRM, por causas objetivas no imputables al urbanizador así como por variaciones acordadas por la Administración actuante, siendo repercutidas a los propietarios de la actuación en la forma acordada entre ellos ya en el Convenio de Colaboración, ya en los estatutos de la Junta de Compensación o en los acuerdos internos adoptados por ella.

La solvencia económica de las entidades promotoras del conjunto del Plan Parcial modificado garantiza su ejecución.

El estudio de viabilidad queda resumido en el siguiente cuadro:

PREVISION DE COSTES				
	P.P.	UA 1	UA 2	UA 3
SUELO				
SUPERFICIE	2.373.723,66 m2s	686.892,45	414.330,21	516.600,00
COMPRA SUELO 18€/M2	42.727.025,88€	18.140.096,95 €	10.942.545,21 €	13.643.511,19 €
TOTAL SUELO	42.727.025,88€	18.140.096,95 €	10.942.545,21 €	13.643.511,19 €
URBANIZACION				
APROVECHAMIENTO	314.445,50 m2c	105.000,00	105.343,68	104.101,82
COSTES DE URBA,NIZACION	28.887.022,21€	9.645.983,34 €	9.677.556,02 €	9.563.470,68 €
COSTES PEI	10.946.340,95€	3.655.214,65 €	3.667.178,70 €	3.623.947,60 €
TOTAL URBANIZACION	39.833.363,163	13.301.197,99 €	13.344.734,72 €	13.187.418,28 €
TOTAL SUELO+URB.	82.560.389,04€	31.441.294,94 €	24.287.279,93 €	26.830.929,47 €
EDIFICACION				
EDIF. RESIDENCIAL m2c		-	99.023,06	91.609,60
COSTE 720 €/m2c		-	71.296.603,20 €	65.958.912,00
EDIF TERCARIO COMERCIAL m2c		105.000,00	6.320,62	12.492,22
COSTE 600 €/m2c		63.000.000,00€	3.792.372,00 €	7.495.332,00€
TOTAL COSTE EDIFICACION		63.000.000,00€	75.088.975,20€	73.418.244,00 €
TOTAL COSTES		94.441.294,94€	99.376.255,13€	100.249.173,47€
TOTAL INVERSIONES (18%)		111.440.728,03€	117.263.981,05€	118.294.024,70€
PREVISION INGRESOS				
VENTA EDIF.RESIDENCIAL 1.500 €/m2c		-	148.534.590,00€	137.414.400,00€
VENTA TERCARIO COMERCIAL 950 €/m2c		-	6.004.589,00€	11.867.603,00€
TOTAL INGRESOS			154.539.179,00€	149.282.003,00€
BENEFICIO		(*)	37.275.197,95€	30.987.978,30 €
RENDIMIENTO			31,78%	26,19%
(*)	Los resultados de la UA 1 estarán vinculados a los del conjunto del Plan Especial en que se incluye			

6.3. Ordenación pormenorizada de las Unidades de Actuación

La delimitación de las tres Unidades de Actuación que se proponen responde a los siguientes criterios:

- a) La Unidad de Actuación UA-1 ocupa básicamente el suelo destinado anteriormente a campo de golf, así como el ocupado por el sistema general viario para la autovía RM-2, ya ejecutada, y los espacios intermedios entre ambos suelos.
- b) La Unidad de Actuación UA-2 comprende la parte de la zonificación perimetral situada más al este, e incluye el suelo del sistema general de espacios libres SGEL 1.
- c) Finalmente la Unidad de Actuación UA-3 ocupa el resto del suelo zonificado situado al norte y noroeste del área destinada al futuro parque temático.

Debe señalarse que el límite común entre las Unidades UA-1 y UA-3 discurre por el eje del anillo viario, en tanto que el previsto entre las unidades UA-1 y UA-2 deja dentro de la última dos tramos de dicho anillo, todo ello en base al acuerdo entre propietarios anteriormente mencionado. Dado que el planeamiento debe garantizar la coherencia de sus determinaciones, -aunque, como ya se ha expuesto, la ordenación pormenorizada del suelo de la UA-1 será objeto de un Plan Especial conjunto con terrenos adyacentes de suelo urbanizable sin sectorizar-, el ámbito del mismo deberá comprender también la parte del suelo de la UA-2 y UA-3 correspondiente al anillo viario, así como el suelo del sistema general SGEL 1. Las cargas correspondientes a estos elementos, físicamente situados en las unidades UA-2 y UA-3, les corresponderán a los propietarios de las mismas en el momento de la gestión de la ejecución del Plan Especial conforme a las determinaciones del Programa de Actuación del UA-1.

Se justifica así la coherencia de la delimitación con el desarrollo y gestión de las distintas Unidades del mismo, ya que será, en primer lugar y a través del Plan Especial que desarrolle y gestione la UA-1 como se obtendrán conjuntamente las infraestructuras generales, tanto de red viaria como de servicios, necesarias para las tres unidades del sector.

En cuanto a los criterios que se han seguido para determinar la ordenación pormenorizada de las unidades de actuación han sido:

- a) Respeto y mantenimiento tanto del Sistema General de Espacios Libres (SGEL) como de las zonas verdes (S) locales del Plan Parcial aprobado
- b) Respeto y mantenimiento del Sistema General de Equipamientos (SGEQ) y dotaciones locales del Plan Parcial aprobado
- c) Reestructuración del sistema viario y de las infraestructuras de servicios del Plan Parcial aprobado, para dar servicio a las tres nuevas unidades. Las conexiones con la RM-2 se resuelven en el Plan Especial para la implantación del Parque Temático que se tramita simultáneamente y su repercusión a los beneficiarios de las mismas en el Programa de Actuación de la UA 1.
- d) Reajuste de las zonas edificables para su adaptación a la nueva zonificación de áreas residenciales y terciarias.
- e) Ampliación de las reservas de suelo en función de la nueva edificabilidad del sector.

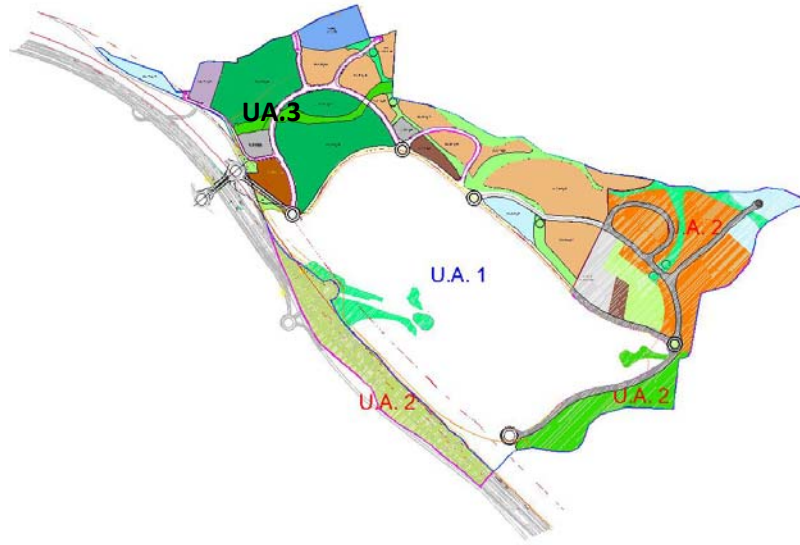
La ordenación pormenorizada de las unidades de actuación UA 2 y UA 3 se recoge en los planos correspondientes de la presente Modificación del Plan Parcial.

En cuanto a la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación UA 1, ésta se pospone en su definición a su integración dentro de la delimitación del Plan Especial que deberá desarrollar urbanísticamente, en su conjunto, la totalidad del suelo destinado al futuro Parque Temático, es decir, el suelo urbanizable no sectorizado y la Unidad de Actuación UA 1 . En este ámbito, por razones de coherencia territorial se incorporan al mismo, a efectos de planeamiento exclusivamente, el SGEL de la UA-2 y la totalidad del suelo destinado a viario en las unidades UA-2 y UA-3 correspondiente a la vía de circunvalación que limita a la UA-1 por el norte y por el oeste, si bien su gestión permanece asignada a las unidades en que se encuentran.

De esta manera la ordenación pormenorizada del Parque Temático tendrá un carácter integral y de tratamiento homogéneo tanto desde el punto de vista de su ordenación como de la tramitación urbanística y medio-ambiental a que deba ser sometido, sin que se produzca una duplicidad sobre el resto del Plan Parcial modificado cuyas determinaciones urbanísticas y medio-ambientales no sufren otras modificaciones que las de una mera redistribución, tal y como se recogen en esta Modificación.

En conclusión, la delimitación de Unidades de Actuación que propone la presente Modificación del Plan Parcial del sector Sierra Alhama Golf Resort se ajusta a la legalidad

vigente y a lo acordado por los propietarios actuales y futuros, que han manifestado expresamente su conformidad a la delimitación, aprovechamientos y cesiones de cada Unidad de Actuación, lo que consta debidamente acreditado en el expediente.



DIVISION EN UNIDADES DE ACTUACION y ORDENACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN

7. JUSTIFICACIÓN DE LA NO SUJECCIÓN A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Tal y como ya se ha indicado en apartados anteriores, el Plan Parcial modificado se limita a la división del mismo en tres Unidades de Actuación y cambio de uso a terciario de parte de la edificabilidad del sector, la correspondiente a la UA1. Se trata de una modificación que no tiene carácter estructural conforme a lo dispuesto en el artículo 149 del TRLSRM por cuanto no afecta a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio.

En este sentido, no supone alteración de los sistemas generales previstos en el Plan Parcial, que se respetan en su integridad, tampoco implica un cambio del uso global del suelo, ya que en la expresada modificación el aprovechamiento del Sector destinado a uso residencial supone el 66,60 % ni tampoco se modifica su intensidad, ya que la Modificación del Plan Parcial no contempla incremento alguno del aprovechamiento. Tampoco nos encontramos ante una modificación cualificada (art.149.3 TRLSRM) ya que las zonas verdes locales permanecen inalteradas en el instrumento modificativo.

Conforme a lo dispuesto en el Anexo IV, apartado 2 que establece que se entienden por modificaciones menores "*las modificaciones no estructurales de los instrumentos de planeamiento urbanístico*" nos encontramos ante una modificación menor de un instrumento de planeamiento.

Estamos por tanto ante una Modificación que no resulta incluida en ninguno de los supuestos de evaluación ambiental de planes y programas ni de proyectos previstos en la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada

A este hecho, hay que añadir, por un lado, que la Memoria Ambiental del Plan Parcial "Sierra Alhama Golf Resort " declarada favorable mediante resolución del Director General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental de 9 de julio de 2010 sirve para las Unidades de Actuación 2 y 3 que mantienen las características del Plan Parcial aprobado en cuanto a zonificación, usos y aprovechamientos, respetándose así el condicionado de la expresada Evaluación Ambiental Estratégica, y por otro lado, que la tercera Unidad de Actuación, en la que se divide el ámbito del Plan Parcial (la denominada UA1), se incorpora al ámbito de un Plan Especial de Ordenación del Complejo Turístico – Recreativo "Parque Temático Paramount" en fase de avance, habiéndose presentado con fecha 4 de Agosto de 2011 en el Ayuntamiento de Alhama de Murcia el **Documento de Inicio** de la Evaluación

Ambiental Estratégica (o de planes y programas) y por tanto va a estar sujeta la parte del plan parcial que se modifica a un control ambiental.

Por estas razones se considera que no resulta necesario someter nuevamente el Plan Parcial a ningún procedimiento ambiental de los previstos en la Ley 4/2009 de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada.

Esta conclusión se ha visto confirmada por la Resolución de 8 de septiembre de 2.011 de la Dirección General del Medio Ambiente de la Región de Murcia que textualmente dice:

"esta Modificación no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos de evaluación ambiental de planes y programas ni de proyectos previstos en la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada. "

No obstante lo anterior, dicha Resolución establece que "en los ámbitos de las Unidades de Actuación UA2 y UA3, derivadas de esta Modificación, se tendrán en cuenta las medidas protectoras y correctoras recogidas en la Memoria Ambiental del Plan Parcial y atender el Plan de Seguimiento incluido en dicha Memoria"

Por otra parte debido a que la Modificación reordena pormenorizadamente las unidades UA2 y UA3 y al objeto de la compatibilidad acústica de los usos propuestos, se deberá incorporar una revisión de la zonificación acústica realizando la delimitación de áreas acústicas tal y como establece el Decreto 1367/2007. Los usos pormenorizados propuestos deberán cumplir con los niveles de ruido establecidos en el Anexo I del Decreto 48/1998.

Estos aspectos y otros relacionados con el patrimonio natural y la biodiversidad recogidos en la citada Resolución, se contemplan en el apartado 10 de la presente Memoria.

8. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN

8.1. Estructura General

Se mantiene la **estructura general de la ordenación** urbanística definida en el Plan Parcial aprobado. En consecuencia se sigue conservando, como elemento fundamental de la misma, el anillo viario de distribución que permite la accesibilidad al conjunto de las distintas áreas que se diferencian, manteniendo la sección, si bien con algunas variaciones puntuales en su trazado.

Por tanto, las citadas áreas siguen presentando su carácter perimetral al norte y noroeste de dicho anillo.

Al plantearse, como se ha dicho, la sustitución del campo de golf por un parque temático recreativo, se ha considerado conveniente modificar el acceso viario desde la autovía RM-2, definido en el Plan Parcial desde un nudo existente en ésta. Se propone trasladarlo más al noroeste hasta un nuevo nudo de las mismas características pero con notable mayor capacidad. La razón de este cambio estriba en la clara mayor demanda de acceso rodado que producirá el Parque temático en comparación con la del campo de golf, teniendo en cuenta además la escasez de las dimensiones del nudo en que se apoyaba el acceso previsto en el Plan Parcial aprobado.

No obstante, en la modificación que se propone se mantiene la posibilidad de seguir conservando dicho acceso con carácter secundario, mediante la calificación de reserva viaria para el suelo correspondiente, reserva que queda definida por la conservación de las zonas verdes públicas S1, S2, S3 y S4, de carácter local, escrupulosamente respetadas en la ordenación. También se conserva, con algunas variaciones puntuales, la red local de acceso a las distintas zonas previstas en el Plan Parcial.

8.2. Sistema de espacios libres

No se plantea ninguna alteración de los distintos elementos que conforman el **sistema de espacios libres públicos** del Plan Parcial, tanto en lo concerniente a los de Sistema General (SGEL) como a los de carácter local (S); se conserva por tanto su disposición, formas y superficies, apareciendo en algún punto concreto de los mismos pequeños incrementos de superficie como consecuencia del trazado viario.

8.3. Sistema de Equipamientos

De la misma forma cabe señalar el mantenimiento del **sistema de equipamientos** (SGEQ) del Plan Parcial aprobado, si bien en este caso se prevé alguna variación en la localización de alguno de sus elementos, pero conservando la cuantía de la superficie del conjunto del sistema. Los cambios de localización quedan plenamente justificados por la obtención de un mejor equilibrio en relación a las zonas y usos a los que sirven, así como por la mayor proximidad a estos en algún caso.

En líneas generales se conserva en la zonificación la situación general de las áreas residenciales manteniendo básicamente el modelo en cuanto a la ubicación de tipos de vivienda: unifamiliar aislada, unifamiliar pareada, unifamiliar agrupada y plurifamiliar; si bien con ligeros reajustes en la forma concreta de las distintas zonas edificables. Estos ligeros reajustes son consecuencia tanto de los correspondientes al reajuste de la red viaria como a la aparición de dos nuevas zonas destinadas a uso terciario en el ámbito de la UA-3, que en buena medida justifican, por otra parte, la desaparición ya comentada de algunos fondos de saco en la red viaria.

En la ordenación del Plan Especial, en el que se incluye a la Unidad de Actuación UA-1, se incrementarían las reservas de suelo para dotaciones y espacios libres en la proporción correspondiente al incremento de edificabilidad que se pudiera producir por aplicación de primas de aprovechamiento, aspecto éste ya comentado anteriormente. Dichos incrementos se asignarían a los usos terciarios de carácter turístico de la citada Unidad de Actuación UA-1 y se ordenarán pormenorizadamente en el conjunto del suelo delimitado en el Plan Especial.

8.4. Normas Urbanísticas

Se conserva en todo su contenido el documento de **Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado**, ampliándose el mismo en los siguientes apartados:

- El apartado 2.4 se amplía con una referencia a que los proyectos y obras de urbanización habrán de cumplir el contenido del título V “Normas de Urbanización” de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.
- Se suprime el apartado 2.5.5.7 Equipamiento Turístico Campo de Golf (EG)

- Se amplían las Normas Particulares de cada zona –apartado 2.5.5- con las correspondientes al uso Terciario-Recreativo “Parque Temático Paramount”, utilizando el apartado 2.5.5.7 .
- Finalmente se elabora un nuevo Cuadro Resumen (apartado 2.5.5.11) recogiendo los datos correspondientes a los cambios introducidos en la zonificación.

Por último, cabe señalar que los cambios introducidos en la ordenación pormenorizada que acaban de describirse, tienen su correspondiente reflejo en el plano de replanteo –definición de alineaciones y rasantes-, conservándose todo lo referente a detalles de la red viaria, planos O-13 a O-19 ambos inclusive; en los esquemas correspondientes a las redes de servicios y elementos de centralidad de los mismos; y en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

Como consecuencia de todo lo expuesto en este apartado se puede aseverar que en la presente modificación se conservan, en lo básico, los criterios y objetivos de la ordenación y los elementos fundamentales de la misma plasmados en el Plan Parcial definitivamente aprobado.

En el apartado siguiente se especifican los datos generales de la Modificación del Plan Parcial relativos a edificabilidad y a las reservas de suelo generadas por la Modificación

9. DATOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO .

9.1. CARACTERISTICAS DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL

9.2.1. Edificabilidad de la UA-1 del Plan Parcial modificado.

De acuerdo con el reparto de usos y edificabilidades establecido entre propiedades según se recoge en el apartado 6.2. de esta Memoria, se asigna la totalidad de los 105.000 m²c del aprovechamiento de la UA-1 al uso terciario

Edificabilidad de terciario 105.000,00 m²c

9.2.2. Reservas de suelo en la UA-1 derivadas del Plan Parcial anterior

SGEL	4.734,77 m²s
ZVP	47.511,09 m²s
EQ(DOT)	23.755,54 m²s
TOTAL	76.001,40 m²s

9.2.3. Asignación de usos y aprovechamientos en las unidades de actuación del plan parcial modificado

	UA 1	UA 2	UA 3	TOTAL
APROVECHAMIENTO				
Aprov. residencial	-	99.023,06	90.109,60	189.132,66
Aprov. Terciario	(*)105.000,00	6.320,62	12.492,22	123.812,84
Aprov. deportivo	-	-	1.500,00	1.500,00
TOTAL AP.	(*)105.000,00	105.343,68	104.101,82	314.445,50
SUELO				
Dotacional privado DP	-	-	138.932,86	138.932,86
Parcelas residenciales	-	117.022,38	153.214,57	270.236,95
Parcelas terciario	550.000,00	6.320,62	26.302,44	582.623,06
Total Parcelas lucrativas	550.000,00	123.343,00	318.449,87	991.792,87
Cesiones	136.892,45	290.987,21	183.182,30	611.061,96
ZVP 10% sector (**)	47.511,09	47.666,60	50.521,71	145.699,40
EQ(DOT) 5% sector	23.755,54	23.833,30	23.552,34	71.141,18
SGV RM-2		97.453,07		97.453,07
SGEQ			24.300,00	24.300,00
SGEL	4.734,77	52.508,91	17.162,29	74.405,97
EDAR	-	-	11.734,83	11.734,83
Viario Aparcamientos	60.891,05	43.172,13 26.353,20 (1053 plazas)	70.878,96 (1041 plazas)	201.295,34
TOTAL UA	686.892,45	414.330,21	516.600,00	1.617.822,66

(*) Este aprovechamiento se ordenará pormenorizadamente en el Plan Especial conjunto de la UA1 y el sector de SUNS

(**)Según art 106.e) TRLSRM se podrá reducir a la mitad la superficie, si se tiene más del doble de S.E.L. de titularidad privada.

La dotación establecida para Sistema General de Espacios libres se establece atendiendo al Art. 101.2.b.

En los cuadros siguientes se recogen las características de la ordenación pormenorizada de las Unidades de Actuación, analizando comparativamente los aprovechamientos teóricos asignados (en negrita) y los realmente consumidos en cada una de ellas , para comprobar su cumplimiento.

9.2.4. DISTRIBUCION POR UNIDADES

Unidad de actuación UA-1 A ordenar por Plan Especial

Unidad de actuación UA-2

UNIDAD	REFERENCIA	USO	PARCELA	SUPERFICIE	TOTALES
2	RE	RESIDENCIAL	1	39.291,25	
2	RE	RESIDENCIAL	2	27.598,14	
2	RE	RESIDENCIAL	3	34.346,73	
2	RE	RESIDENCIAL	4	11.465,43	
2	RE	RESIDENCIAL	5	4.320,83	117.022,38
2	TER	TERCIARIO	1	6.320,62	6.320,62
2	SGEL	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		52.508,91	52.508,91
2	SGV-RM2	SISTEMA GENERAL VIARIO		97.453,07	97.453,07
2	S	ESPACIOS LIBRES	7	16.269,03	
2	S	ESPACIOS LIBRES	6	1.774,63	
2	S	ESPACIOS LIBRES	5	1.095,64	
2	NZV	NUEVOS ESPACIOS LIBRES	1	28.527,30	47.666,60
2	DOT	EQUIPAMIENTOS	1	8.465,75	
2	DOT	EQUIPAMIENTOS	2	15.367,55	23.833,30
2	AP	APARCAMIENTO	1	26.353,20	26.353,20
2		VIARIO		43.172,13	43.172,13
					414.330,21
SUMA					414.330,21

Unidad de actuación UA-3

UNIDAD	REFERENCIA	USO	PARCELA	SUPERFICIE	TOTALES
3	RE	RESIDENCIAL	1	9.849,10	
3	RE	RESIDENCIAL	2	16.584,22	
3	RE	RESIDENCIAL	3	16.647,89	
3	RE	RESIDENCIAL	4	40.611,10	
3	RE	RESIDENCIAL	5	8.245,88	
3	RE	RESIDENCIAL	6	10.803,55	
3	RE	RESIDENCIAL	7	10.251,73	
3	RE	RESIDENCIAL	8	3.876,15	
3	RE	RESIDENCIAL	9	13.190,18	
3	RE	RESIDENCIAL	10	15.915,06	
3	RE	RESIDENCIAL	11	7.239,71	153.214,57
3	TER	TERCIARIO	1	13.008,65	
3	TER	TERCIARIO	2	13.293,79	26.302,44
3	DP	DOTACIONAL PRIVADO	1	63.342,35	
3	DP	DOTACIONAL PRIVADO	3	17.271,34	
3	DP	DOTACIONAL PRIVADO	2	58.319,17	138.932,86
		SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	3	3.064,73	
		SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	4	8.760,86	
		SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	5	5.336,70	17.162,29
		SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO		24.300,00	24.300,00
		EDAR		11.734,83	11.734,83
		EQUIPAMIENTOS	1	11.016,00	
			2	4.184,65	
			3	8.351,69	23.552,34
	S	ESPACIOS LIBRES	8	26.130,60	
	S	ESPACIOS LIBRES	9	3.101,55	
	S	ESPACIOS LIBRES	10	3.415,69	
	S	ESPACIOS LIBRES	11	2.741,43	
	S	ESPACIOS LIBRES	12	1.621,26	
	S	ESPACIOS LIBRES	13	2.813,81	
	NZV	NUEVA ESPACIOS LIBRES	1	8.650,00	
	NZV	NUEVOS ESPACIOS LIBRES	2	2.047,37	50.521,71
SUMA					516.600,00

9.2.5. CUADROS COMPARATIVOS

En el cuadro adjunto se realiza la comparación de aprovechamiento entre el Plan Parcial aprobado y la propuesta de Modificación del mismo

CUADRO 9.2.5.1. APROVECHAMIENTO

	PLAN PARCIAL SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT	PLAN PARCIAL MODIFICADO
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	279.507,60	189.132,66
APROVECHAMIENTO TERCIARIO	34.937,90	123.812,84
APROVECHAMIENTO DOTACIONAL PRIVADO		1.500,00
TOTAL	314.445,50	314.445,50

En el siguiente cuadro se realiza la comparación global entre las reservas de suelo del Plan Parcial y las de la Modificación puntual

CUADRO 9.2.5.2.RESERVAS PARA DOTACIONES

	EXIGENCIA LEGAL S/D.Leg. m ²	PLAN PARCIAL SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT	PLAN PARCIAL MODIFICADO
SG VIARIO (RM.2)	-	97.453,07	97.453,07
SGEL 20 m ² /100m ² R	55.185,56	73.246,01	74.405,97
S.EL 5% SUP. TOTAL*	71.141,18	83.204,82	123.822,36
SGEQ 1,5% SUP.TOTAL	21.342,35	24.300,00	24.300,00
EQ(DOT) 5% sector	71.141,18	71.752,46	71.141,18
ZV Privadas	142.282,36	158.650,72	62.311,04

* Según art 106.e) TRLSRM se puede reducir a la mitad la superficie, si se tiene más del doble de S.E.L. de titularidad privada.

La dotación establecida para Sistema General de Espacios libres se establece atendiendo a Art. 101.2.b.

En el siguiente cuadro se realiza la comparación entre las reservas de suelo del Plan Parcial y las de la Modificación puntual, desglosadas por Unidades de Actuación.

CUADRO 9.2.5.3.RESERVAS PARA DOTACIONES POR UNIDADES DE ACTUACION

	EXIGENCIA LEGAL	UA1	UA2	UA3	TOTAL P.P.
SG VIARIO (RM.2)					97.453,07
SGEL 20 m2/100m2R	55.185,56 (37.101,07)	4.734,77	52.508,91	17.162,29	74.405,97
SGEQ 1,5%SUP.TOTAL	21.342,35				24.300,00
EQ(DOT) 5% sector	71.141,18				71.141,18
S.E.L . (*) 10% SUP TOTAL	142.282,35	47.511,09	47.666,60	47.104,67	
ZV PUBLICAS	123.822,54	25.164,03	47.666,60	50.991,91	123.822,54
ZV PRIVADAS	36.919,64	62.311,04	-	-	62.311,04

10. SOMETIMIENTO DE LAS ORDENACION PORMENORIZADA DE LAS UNIDADES DE ACTUACION UA-2 Y UA-3, A LA MEMORIA AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT"

Al objeto de la **compatibilidad acústica de los usos** propuestos para las Unidades UA-2 y UA-3, esta Modificación puntual ha revisado la zonificación acústica delimitando las nuevas áreas acústicas de acuerdo con lo exigido en el artículo 13 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Analizada dicha delimitación, se observa que los usos residenciales de ambas unidades se han reducido en la UA-3 y mantenido en la UA-2, si bien se han alejado del nuevo trazado viario al quedar éste bordeado por usos terciarios comerciales o de equipamientos públicos o privados, que conforman una barrera entre dichos usos residenciales y los futuros usos terciarios a implantar en la UA-1.

Por otro lado, los usos ordenados son acústicamente los mismos u otros menos restrictivos que los del Plan Parcial que se modifica por lo que se mantienen tanto los niveles de ruido establecidos en el Anexo I del Decreto 48/1998, así como los objetivos de calidad acústica de dichas áreas de acuerdo al R.D. 1367/2007 citado, siendo por tanto válidas para esta Modificación las medidas recogidas en la Memoria Ambiental del Plan Parcial que ahora se modifica.

Los estudios acústicos realizados con motivo de la determinación y contenido del Plan Especial, que como se sabe ordena parte del Plan Parcial que ahora se modifica, contemplan esencialmente dos focos de emisión. La más importante es la que se concreta en la **Autovía RM2** que confronta los lados este del Plan Especial y del Plan Parcial, que como se sabe se solapa en el ámbito de la UA1 y que se contempla de forma puntual y rigurosa en la ordenación del Plan Especial a cuya zonificación afecta y al que vincula con la adopción de medidas correctoras, de tal forma que se adopten barreras acústicas en la cercanía del foco emisor, el tráfico de la autovía, y se matizan los usos establecidos en la ordenación.

La redistribución de usos planteada en la Modificación consiste en situar una franja de terreno clasificada como sistema local público de espacios libres y zonas verdes paralela

a la autovía RM-2 y la sustitución del uso residencial en la zona más próxima a la autovía RM-2, uso más restrictivo acústicamente según el Real Decreto 1367/2007 y el Decreto 48/1998, por un uso terciario, menos restrictivo acústicamente según la legislación citada.

El segundo foco emisor, dentro de la UA1 esta en el Plan Especial y **Plan Parcial**, lo constituye el **Parque Temático**, que es contiguo a las UA 2 y UA3 del Plan Parcial, y colinda también con el Plan Especial, en todo su lado sur con un Sistema General de Espacios Libres. El Parque Temático (área acústica tipo "c") colinda en rigor, por su lado oeste con la UA2, con cuya zonificación es plenamente compatible, lo mismo cabe decir de la propia de la UA3, ambas del Plan Parcial, que se encuentra mas alejada.

El objetivo de calidad acústica para el ámbito del Parque Temático (área acústica de tipo "c") viene tipificado por los niveles de ruido 68 dB(A) para el periodo diurno y 58 dB(A) para el periodo nocturno, según normativa estatal. Tras los cálculos realizados y a la vista del *Plano del nivel sonoro emitido por las atracciones del Parque Temático*, se desprende que **no se superan los niveles de ruido recogidos en el Real Decreto**.

Además, **se cumple con los niveles máximos permitidos por la normativa más restrictiva** para los usos pormenorizados localizados en la parcela U.A.1 (Parque Temático), como hoteles, aparcamientos, zonas verdes y equipamiento público, **recogidos en el Decreto 48/1998, de 30 de julio, de protección del medio ambiente, frente al ruido**, y tipificados con los valores de 65 y 60 dB(A) durante el periodo diurno, para los hoteles y zonas verdes y equipamiento público respectivamente.

La generación de ruido asociada al Parque viene distribuida según franja horaria de apertura a cierre, de 10.00 h de la mañana a 22.00 h de la noche (temporada alta), por lo que durante la hora más sensible (las 22.00 horas) las atracciones –los elementos más relevantes en términos relativos- se cierran al público, no produciendo emisión alguna. Habrán de tenerse en cuenta por otro lado los espectáculos nocturnos de fuegos y música que se pudieran desarrollar.

Por otra parte, el Parque Temático se encuentra relativamente cercano a zonas residenciales incluidas en las Unidades de Actuación 2 y 3 del Plan Parcial *Sierra de Alhama Golf Resort*), de modo que no se podrán superar para el uso residencial, los

valores de 60 dB(A) durante el día y los 50 dB(A) durante la noche establecidos por el Real Decreto como objetivos de calidad acústica de la zona.

Los usos más cercanos al Parque Temático que están clasificados como terciarios, residenciales, dotacional y zonas verdes, cumplen con los niveles máximos admisibles establecidos en el Anexo I del Decreto 48/1998 de 30 de julio:

1. Terciario tipificado con la isófona de 70 dB(A),
2. Residencial viene tipificado según decreto, por la isófona de 65 dB(A).
3. Los usos más sensibles clasificados como dotacionales y zonas verdes, el nivel de ruido máximo permitido es de 60 dB(A).

Los niveles de ruido considerados son aquellos que se registran durante el día, jornada horaria para el Parque Temático es de 12 horas, de las 10.00 de la mañana a las 22.00 de la noche, el resto del tiempo permanece cerrado al público y por tanto no generará ruido hacia los receptores del PP, ya comentado en párrafos anteriores.

Los mayores niveles de ruido se concentran en las atracciones de las dos montañas rusas del parque, localizadas en las zonas Rango's West y Plaza Futura, a medida que aumenta la distancia las emisiones generadas disminuyen. **Las isófonas que alcanzan las zonas residenciales colindantes no superan los valores máximos permitidos tipificados en el párrafo anterior**, según Decreto 48/1998.

En el capítulo 7 del Estudio Acústico formulado para el Plan Especial se recogen una serie de recomendaciones capaces de mitigar el ruido generado por el propio Parque hacia las zonas más próximas, de modo que garantice un óptimo confort sonoro.

El nivel de calidad acústica contemplado se ajusta a lo establecido por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y por el Decreto 48/1998, de la Región de Murcia.

En cuanto a los **aspectos relacionados con el patrimonio natural y la biodiversidad**, el Plan Parcial "Sierra de Alhama Golf Resort" se encuentra a menos de 500 metros del LIC "Carrascoy y el Valle", por lo que fue objeto de Evaluación de Repercusiones sobre la Red Natura 2000.

Asimismo la Unidad de Actuación UA-3 se encuentra atravesada por la denominada Rambla de Guirao que puede servir de corredor e interconexión para determinadas especies de flora y fauna y sensible a vertidos de todo tipo

Dado que no se ha alterado la zonificación vinculada a la citada Rambla de Guirao, que se mantiene en la Modificación, en todo su recorrido, junto con sus zonas verdes de protección, eliminando incluso usos residenciales colindantes que son sustituidos por usos de equipamiento privado, siempre más compatibles que aquéllos, siguen resultando válidas y de aplicación las medidas correctoras incluidas en la Memoria Ambiental del Plan Parcial aprobado por lo que se incorpora a esta Modificación.

11. DOCUMENTACION DE LA MODIFICACION.

La presente Modificación del Plan Parcial "Sierra de Alhama Golf Resort" comprende, para su tramitación, la siguiente documentación:

Memoria

Normas Urbanísticas

Plan de Actuación

Estudio Económico

Planos de información y

Planos de Ordenación.

El resto de la documentación correspondiente al Plan Parcial "Sierra de Alhama Golf Resort", aprobado en su día, permanece inalterable y por tanto, mantiene su validez a todos los efectos, por lo que no se repite en este procedimiento.

12. CONCLUSION.

Con los datos y especificaciones que se contienen en esta Memoria y en los planos y demás documentos que la acompañan, exigidos por la normativa vigente, consideramos suficientemente expuestos los objetivos y contenido de la Modificación que se propone, para poder someterse a su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Murcia, diciembre 2.011

LA PROPIEDAD

LOS TECNICOS REDACTORES

The logo for Premursa features the word "Premursa" in a red, serif font. To the right of the text is a stylized, abstract graphic composed of several overlapping, curved lines in a light red or pinkish hue, suggesting a mountain range or a stylized letter 'S'.

Premursa

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
“SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT”
EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA. (MURCIA)**

NORMAS URBANISTICAS

Diciembre 2.011

auge arquitectura y urbanismo S.L.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
“SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT”
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA

NORMAS URBANÍSTICAS

DICIEMBRE 2.011

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

“SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT”

EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA

NORMAS URBANÍSTICAS

Se mantienen en toda su vigencia las Normas Urbanísticas del Plan Parcial definitivamente aprobado con las siguientes prescripciones:

- a) Se completa el apartado 2.4 Normas de Urbanización con una remisión al título V de las Normas Urbanísticas del Plan General de acuerdo con el siguiente texto:
El proyecto o proyectos y las obras de urbanización cumplirán además de las determinaciones contenidas en el apartado 2.4, las definidas al respecto en el título V Normas de Urbanización de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia (artículos 248 a 258 ambos inclusive y Anexo 1).
En el supuesto de existir alguna contradicción entre ambos textos prevalecerá el de las Normas Urbanísticas del Plan General.
- b) Se suprime el apartado 2.5.5.7 Equipamiento Turístico Campo de Golf (EG)
- c) Se define el nuevo apartado 2.5.5.7 dedicado al uso de terciario-recreativo “Parque Temático Paramount” con las siguientes determinaciones:

Parcela mínima	10.000 m ² s
Parcela máxima	Sin limitación alguna
Edificabilidad	La edificabilidad permitida será de 105.000 m ² c
Ocupación	50% superficie de la subzona tanto sobre como bajo rasante
Retranqueo	El retranqueo de la edificación a las alineaciones del viario así como a los límites de las subzonas será igual o mayor a ½ de la altura máxima en metros de aquélla, incluidos los posibles elementos de instalaciones que pudiera comprender, con un mínimo siempre de 5 m
Uso	Terciario turístico-recreativo. Usos dominantes: Terciario Parque Temático, Terciario para alojamiento turístico, Terciario recreativo , Terciario Comercial
Observaciones	La ordenación detallada de los usos se desarrollará en el Plan Especial conjunto de la UA-1 con el suelo colindante urbanizable no sectorizado

- d) Se rectifica el Cuadro Resumen del apartado 2.5.5.11 para incluir los nuevos parámetros resultantes de la modificación. En la página siguiente se recoge el nuevo cuadro correspondiente.

	UA 1	UA 2	UA 3	TOTAL
APROVECHAMIENTO				
Aprov. residencial	-	99.023,06	86.482,29	185.505,35
Aprov. Terciario	(*)105.000,00	6.320,62	12.459,74	123.780,36
Aprov. EDAR			3.579,12	3.579,12
Aprov. deportivo	-	-	1.500,00	1.500,00
TOTAL AP.	(*)105.000,00	105.343,68	104.021,14	314.364,83
SUELO				
Dotacional privado DP	-	-	138.932,86	138.932,86
Parcelas residenciales	-	117.022,38	153.214,57	270.236,95
Parcelas terciario	550.000,00	6.320,62	26.302,44	582.623,06
Total Parcelas lucrativas	550.000,00	123.343,00	318.449,87	991.792,87
Cesiones	136.892,45	290.987,21	183.182,30	611.061,96
ZVP 10% sector (**)	47.511,09	47.666,60	50.521,71	145.699,40
EQ(DOT) 5% sector	23.755,54	23.833,30	23.552,34	71.141,18
SGV RM-2		97.453,07		97.453,07
SGEQ			24.300,00	24.300,00
SGEL	4.734,77	52.508,91	17.162,29	74.405,97
EDAR	-	-	11.734,83	11.734,83
Viario Aparcamientos	60.891,05	43.172,13 26.353,20 (1053 plazas)	70.878,96 (1041 plazas)	201.295,34
TOTAL UA	686.892,45	414.330,21	516.600,00	1.617.822,66

(*) Este aprovechamiento se ordenará pormenorizadamente en el Plan Especial conjunto de la UA1 y el sector de SUNS

(**)Según art 106.e) TRLSRM se podrá reducir a la mitad la superficie, si se tiene más del doble de S.E.L. de titularidad privada.

La dotación establecida para Sistema General de Espacios libres se establece atendiendo al Art. 101.2.b.

The logo for Premursa features the word "Premursa" in a red, serif font. To the right of the text is a stylized graphic consisting of several overlapping, curved lines in a light red or pinkish hue, forming a shape that resembles a map outline or a stylized letter 'P'.

Premursa

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
“SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT”
EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA. (MURCIA)**

ESTUDIO ECONÓMICO

Diciembre 2.011

auge arquitectura y urbanismo S.L.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
“SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT”
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA.

ESTUDIO ECONÓMICO

De acuerdo con la legislación urbanística todo planeamiento deberá contener entre sus determinaciones la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Los instrumentos de planeamiento deberán contener un Estudio económico financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución.

No se trata de un Plan de viabilidad, sino de un Estudio y valoración económica de la actuación y de la disposición de los medios necesarios para ejecutarla.

La exigencia de su contenido se plantea en el artículo 123 apartado f) del TRLSRM que pide que el Estudio económico contendrá la cuantificación del costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios, así como de las dotaciones cuya ejecución corresponda al promotor del Plan y añade que se deberán incluir en la valoración , de forma separada, los costos de conexión con las infraestructuras generales o las de ampliación y refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector.

Tomando como base los precios estimados de materiales y mano de obra en el Plan Parcial aprobado, que pueden considerarse usuales en la actualidad en la zona, dado el escaso tiempo transcurrido, septiembre de 2.010 y la actual situación económica y teniendo en cuenta las condiciones topográficas del terreno, sin accidentes naturales, vegetación ni edificaciones a demoler que causen elevación de los costes de algunas unidades, estimamos que, en detalle, el coste de ejecución de las obras e implantación de servicios puede responder al siguiente desglose:

1. Ejecución vías públicas	
1.1. Movimiento de tierras	2.276.863,33 €
1.2. Ejecución calzadas	4.300.741,86 €
1.3. Aceras y señalización	2.529.848,15 €
2. Ejecución de servicios urbanísticos	
2.1. Abastecimiento de agua potable, redes de riego e hidrantes contra incendios	2.023.878,52 €
2.2. Saneamiento	2.529.848,15 €
2.3. Suministro de energía eléctrica, redes de M.T. y B.T., centro de transformación y alumbrado público	4.806.711,48 €
2.4. Telecomunicaciones	1.264.924,07 €
2.5. Conexión de redes exteriores	758.954,45 €
3. Ejecución de sistemas generales vinculados	2.011.210,50 €
4. Ejecución de espacios libres, jardinería y mobiliario	1.770.893,70 €
5. Redacción y tramitación de Planes y proyectos	1.024.607,28 €
Total	25.298.481,49 €
Plan Especial de Infraestructuras	8.304.880,68 €
Total	33.603.362,17 €

Total obras internas de urbanización	25.298.481,49 €
Total obras externas de urbanización. Plan Especial de Infraestructuras.	8.304.880,68 €
Total obras de urbanización	33.603.362,17 €

Se ha procedido a valorar la adquisición de los terrenos sobre los que se proyecta la actuación, la estimación de los costes de urbanización así como los costes derivados de las infraestructuras externas del Plan Especial.

Asimismo, se han incluido los gastos estimados para la ejecución de las unidades residenciales, comerciales y turísticas (incluyéndose en su coste estimado el valor de tasas, licencias, etc...)

Por otro lado, se ha estimado el valor en venta de las mencionadas unidades de manera resumida y conforme a precios de mercado estimados, resultando un resultado positivo para el desarrollo global de la actuación con un rendimiento superior al 26%.

En base a ello se ha elaborado el siguiente cuadro que demuestra la viabilidad de la actuación desde el punto de vista económico

PREVISION DE COSTES				
	P.P.	UA 1	UA 2	UA 3
SUELO				
SUPERFICIE	2.373.723,66 m2s	686.892,45	414.330,21	516.600,00
COMPRA SUELO 18€/M2	31.574.641,40€	6.988.585,00 €	10.942.545,21 €	13.643.511,19 €
TOTAL SUELO	31.574.641,40€	6.988.585,00 €	10.942.545,21 €	13.643.511,19 €
URBANIZACION				
APROVECHAMIENTO	314.445,50 m2c	105.000,00	105.343,68	104.101,82
COSTES DE URBANIZACION	25.298.481,49€	6.057.454,79 €	9.677.556,02 €	9.563.470,68 €
COSTES PEI	8.304.880,68 €	1.013.754,38 €	3.667.178,70 €	3.623.947,60 €
TOTAL URBANIZACION	33.603.362,17	7.071.209,17 €	13.344.734,72 €	13.187.418,28 €
TOTAL SUELO+URB.	65.178.003,57€	14.059.794,17 €	24.287.279,93 €	26.830.929,47 €
EDIFICACION				
EDIF. RESIDENCIAL m2c		-	99.023,06	91.609,60
COSTE 720 €/m2c		-	71.296.603,20 €	65.958.912,00
EDIF TERCARIO COMERCIAL m2c		105.000,00	6.320,62	12.492,22
COSTE 600 €/m2c		63.000.000,00€	3.792.372,00 €	7.495.332,00€
TOTAL COSTE EDIFICACION		63.000.000,00€	75.088.975,20€	73.418.244,00 €
TOTAL COSTES		77.059.794,17€	99.376.255,13€	100.249.173,47€
TOTAL INVERSIONES (18%)		90.930.557,12 €	117.263.981,05€	118.294.024,70€
PREVISION INGRESOS				
VENTA EDIF.RESIDENCIAL 1.500 €/m2c		-	148.534.590,00€	137.414.400,00€
VENTA TERCARIO COMERCIAL 950 €/m2c		-	6.004.589,00€	11.867.603,00€
TOTAL INGRESOS			154.539.179,00€	149.282.003,00€
BENEFICIO		(*)	37.275.197,95€	30.987.978,30 €
RENDIMIENTO			31,78%	26,19%
(*)	Los resultados de la UA 1 estarán vinculados a los del conjunto del Plan Especial en que se incluye			

En él no se han incluido las partidas correspondientes a gastos financieros y beneficio industrial del urbanizador al existir acuerdo entre todos los propietarios acerca del reparto de los gastos de urbanización y su distribución financiera entre ellos.

Murcia, diciembre 2.011

LA ENTIDAD PROMOTORA

LOS TÉCNICOS REDACTORES

The logo for Premursa features the word "Premursa" in a dark red, serif font. To the right of the text is a stylized graphic element consisting of several overlapping, curved lines in a light red or pinkish hue, forming a shape that resembles a map outline or a stylized letter 'P'.

Premursa

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
“SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT”
EN EL TERMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA. (MURCIA)**

PLAN DE ACTUACION

Diciembre 2.011

auge arquitectura y urbanismo S.L.

MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
“SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT”
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA.

PLAN DE ACTUACIÓN

GESTIÓN DEL PLAN Y CALENDARIO ESTIMADO.

La Gestión urbanística de la presente Modificación del Plan Parcial será desarrollada, para las Unidades de Actuación UA 2 y UA 3 en que se divide el ámbito de actuación, de conformidad con las previsiones señaladas por su Programa de Actuación, y en particular, por el sistema de actuación de **concertación directa** con carácter preferente, o, en caso de no darse los requisitos legalmente establecidos para su aplicación, por el **sistema de compensación** en todo caso, al ostentar los promotores de este desarrollo, conforme acredita el programa de actuación, un porcentaje de propiedad sobre terrenos incluidos en cada una de ellas, descontados los de dominio y uso público, superior al 50%.

Para la Unidad de Actuación UA 1 se estará a lo que disponga el Plan Especial del ámbito en el que dicha Unidad de Actuación se incluye para su desarrollo y gestión, de acuerdo a las fases que se contemplen en el correspondiente Programa de Actuación de dicho Plan Especial.

El sistema de actuación que articularía el desarrollo de la UA1 es el de Concertación directa, sistema de iniciativa privada, regulada por el art. 178 TRLSRM, que tiene como principal característica que los terrenos incluidos en el ámbito de la Unidad de Actuación pertenecen a un solo propietario.

La estimación inicial de las distintas fases referida al inicio y sin perjuicio de que en cualquier momento se encuentren solapadas varias de ellas es la siguiente:

En caso de actuarse por el sistema de concertación directa, se formulará proyecto de innecesidad de reparcelación por los propietarios de la actuación y se elevará al Ayuntamiento para su aprobación y formalización.

En caso de actuarse por el sistema de compensación, caso de no darse los requisitos exigidos para el sistema de concertación directa, se observarán los siguientes hitos:

- Redacción de los Estatutos de la Junta de Compensación y su presentación ante el Ayuntamiento junto con la solicitud de su aprobación; aprobación inicial de los mismos, sometimiento a información pública y aprobación definitiva: 1 año desde la publicación de la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial.
- Constitución de la Junta de Compensación e inscripción en el Registro Municipal de Entidades Colaboradoras: 2 meses desde el hito anterior.
- Redacción y presentación del Proyecto de Reparcelación: 12 meses desde la fecha de constitución de la correspondiente Junta de Compensación, o desde la aprobación del Programa de Actuación en caso de actuarse por el sistema de concertación directa.
- Presentación del proyecto de Urbanización: 6 meses desde la aprobación definitiva y protocolización de su Proyecto de Reparcelación, sin perjuicio de los acuerdos que al respecto adopte la Junta.
- Inicio de las obras de Urbanización: 5 años desde la aprobación del proyecto de urbanización, pudiendo dicho plazo ser objeto de sucesivas prórrogas de igual duración en función de las condiciones de mercado, tramitación de otros estudios y proyectos que fueren de aplicación o cuya necesidad se detectara con posterioridad, etc....

No se establece en el presente Programa de Actuación, plazo alguno para las obras de edificación, que responderán al índice de desarrollo de la propia economía para los adjudicatarios de parcelas lucrativas.

No obstante lo manifestado hasta aquí, los propietarios de suelo de las Unidades de Actuación UA2 y UA3 vendrán en la obligación de ceder, a efectos de planeamiento la inclusión de los suelos destinados al vial colindante con la Unidad de Actuación UA1 en el ámbito del Plan Especial que desarrolle la citada Unidad.

Asimismo los propietarios de suelo de la Unidad de Actuación UA2 cederán para su inclusión en dicho ámbito los suelos calificados como SGEL en dicha Unidad.

Por último, los propietarios de suelo de la Unidad de Actuación UA 3 cederán el suelo necesario para llevar a cabo la ejecución de los servicios e infraestructuras necesarios para el correcto desarrollo de la Unidad de Actuación UA 1.

Así, la parcela inicialmente denominada EDAR sita en el ámbito de la UA3 está destinada a soportar servicios e infraestructuras en beneficio del resto del Plan Parcial como dotacional pública EBAR 1, esto es, de la UA1 y UA2. Por ello, el proyecto de reparcelación de la UA1 deberá contemplar la correspondiente compensación por su tercio de disponibilidad, sin aprovechamiento urbanístico, a compensar en la cuenta de cargas en materia de infraestructuras y conexiones que determine el desarrollo de la UA1 y sean imputables tanto a la UA2 como a la UA3 del Plan Parcial.

CONSERVACION DE LA URBANIZACION

De acuerdo con el texto del art. 210 del TRLSRM, que establece:

1) Cuando la obligación de conservar las urbanizaciones recaiga sobre el promotor de la misma o sobre los futuros adquirentes de las parcelas, éstos deberán integrarse en la correspondiente entidad de conservación sin que pueda cancelarse la garantía prestada por aquéllos para la ejecución de la urbanización, hasta tanto se constituya dicha entidad.

2) Para que el promotor pueda iniciar la venta de parcelas, antes de ultimar la urbanización del polígono o Unidad de Actuación, deberá suscribir un seguro que garantice a los adquirentes de dichas parcelas, las cantidades a cuenta entregadas hasta el momento en que se ultime la dotación de servicios urbanísticas de las parcelas y su entorno.

En este sentido, en caso de considerarse necesario, se procederá a constituir en el momento correspondiente, la **entidad urbanística de conservación** que asumirá las funciones propias del

mantenimiento y conservación de determinadas obras de urbanización del sector, pudiendo ser ésta parcial, en función de los tramos de obra, o unidades de ésta, que por sus características sean susceptibles de ser cedidas de forma parcial, previa su aceptación por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Murcia diciembre 2.011

LA ENTIDAD PROMOTORA

LOS TECNICOS REDACTORES

PLANOS DE INFORMACION

PLANOS DE ORDENACION