

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº11 DEL PGMO DE ALHAMA DE MURCIA, EN LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05 LOS TEJARES II.

FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO.

AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PGMO DE ALHAMA DE MURCIA, EN LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05. LOS TEJARES II.

FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO.

AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

TECNICO REDACTOR:

Antonio Grau Gómez – Arquitecto. Col. 1.223 COAMU.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PGMO DE ALHAMA DE MURCIA, EN LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05. LOS TEJARES II

INDICE DE CONTENIDOS:

1. ANTECEDENTES.
2. MEMORIA INFORMATIVA.
 - 2.1.- Impulso e iniciativa
 - 2.2.- Información Urbanística: planeamiento vigente.
3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.
 - 3.1.- Problemática existente y nuevos planteamientos sobre el ámbito.
 - 3.2.- Objeto.
 - 3.3.- Justificación del tipo de Modificación Puntual.
 - 3.4.- Documentación exigible.
 - 3.5.- Procedimiento.
4. MEMORIA DE ORDENACION.
 - 4.1.- Ordenación vigente en Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.
 - 4.2.- Análisis de Alternativas.
 - 4.3.- Ordenación propuesta en Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.
5. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.
 - 5.1.- Estudio de Impacto Territorial.
 - 5.2.- Documentación Ambiental exigible.
6. PLANOS DE INFORMACION.
 - 6.1.- Plan General Municipal Vigente.
7. PLANOS DE ORDENACION.
 - 7.1.- Plan General Modificado.
8. NORMAS URBANISTICAS
 - 8.1.- Justificación.
9. FICHAS URBANISTICAS.
 - 9.1.- Justificación
 - 9.2.- Ficha Unidad de Actuación 04-05 Los Tejares II. Plan General Vigente.
 - 9.3.- Ficha Unidad de Actuación 04-05 Los Tejares II. Plan General Modificado.
10. CATALOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER.
 - 10.1.- Justificación.
11. PROGRAMA DE ACTUACION.
 - 11.1.- Justificación.
12. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.
 - 12.1.- Justificación.
13. INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

- 13.1.- Objeto y marco normativo.
- 13.2.- Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.
 - 13.2.1.- Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.
 - 13.2.2.- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.
 - 13.2.3.- Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de la urbanización.
 - 13.2.4.- Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal.
 - 13.2.4.1.- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.
 - 13.2.4.2.- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
 - 13.2.4.3.- Tasa por la prestación del servicio de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos.
 - 13.2.4.4.- Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica.
 - 13.2.4.5.- Impuesto sobre Actividades Económicas.
- 13.3.- Impropiedad del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales.
- 13.4.- Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.
- 13.5.- Conclusiones.

14. CONCLUSION.

ANEXOS:

ANEXO 1: DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE LA PROPIEDAD.

ANEXO 2: CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA.

ANEXO 3: DOCUMENTOS DE LA” MODIFICACION ESTRUCTURAL Nº 8 “AJUSTES EN SUELO URBANO Y OTROS”. FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO FEBRERO DE 2015.

ANEXO 4: DOCUMENTOS DE LA” MODIFICACION NO ESTRUCTURAL Nº 8 “AJUSTES EN SUELO URBANO”. FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO AGOSTO DE 2016.

ANEXO 5: FICHA PGMO VIGENTE. Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.

ANEXO 6: FICHA PROPUESTA. Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.

ANEXO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

1. INTRODUCCION Y ANTECEDENTES.
 - 1.1.- Introducción.
 - 1.2.- Antecedentes. El Plan General y su Declaración de Impacto Ambiental.
 - 1.3.- Contenido del documento.
 - 1.4.- Datos básicos del documento ambiental.

2. OBJETIVOS, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL.

3. LOCALIZACION DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL, ALTERNATIVAS RAZONABLES, TECNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.
 - 3.1.- Localización.
 - 3.2.- Alternativas estudiadas.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL.

5. CARACTERIZACION DE LA SITUACION DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL AMBITO TERRITORIAL AFECTADO.
 - 5.1.- Medio Físico y cambio climático.
 - 5.2.- Medio biótico.

6. ESTUDIO DE PAISAJE.
 - 6.1.- Atlas del Paisaje.
 - 6.2.- Portal del Paisaje.
 - 6.2.1.- Unidad Homogénea del Paisaje. GU.12. VEGA DEL GUADALENTIN.
 - 6.2.1.1.- Geformas e hidrografía.
 - 6.2.1.2.- Cubierta vegetal.
 - 6.2.1.3.- Usos del suelo y elementos de la estructura agraria.
 - 6.2.1.4.- Asentamientos.
 - 6.2.1.5.- Red viaria.
 - 6.2.1.6.- Dinámica del paisaje.
 - 6.2.1.7.- Visión del Paisaje.
 - 6.2.1.8.- Organización y carácter del paisaje.
 - 6.2.2.- Unidad Homogénea del Paisaje. GU.14. ENTORNO URBANO DE ALHAMA.
 - 6.2.2.1.- Relación entre el asentamiento y su territorio.
 - 6.2.2.2.- El proceso de ocupación.
 - 6.2.2.3.- Bordes urbanos.
 - 6.2.2.4.- Accesos.
 - 6.2.2.5.- Espacios verdes.
 - 6.2.2.6.- Dinámica del paisaje.
 - 6.2.2.7.- Visión del Paisaje.
 - 6.3.- Calidad de paisaje.
 - 6.3.1.- Unidad Homogénea del Paisaje. GU.12. VEGA DEL GUADALENTIN.
 - 6.3.2.- Unidad Homogénea del Paisaje. GU.14. ENTORNO URBANO DE ALHAMA.

7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, TOMANDO EN CONSIDERACION EL CAMBIO CLIMATICO.

8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.

9. MOTIVACION DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA: SUPUESTO SOMETIDO A EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA Y TRAMITACION.
10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR, Y EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE TOMANDO EN CONSIDERACION EN CAMBIO CLIMATICO.
 - 11.1.- Medidas relativas a la Calidad Ambiental.
 - 11.2.- Medidas relativas al Cambio Climático.
 - 11.3.- Medidas relativas a las especies a usar en jardinería.
 - 11.4.- Medidas relativas al consumo de agua.
12. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.
 - 12.1.- Incardinación en el seguimiento ambiental del Plan General Municipal de Ordenación.
 - 12.2.- Medidas relativas a la calidad ambiental y el cambio climático.
 - 12.3.- Medidas relativas a las especies a plantar en jardinería.
 - 12.4.- Medidas relativas al consumo de agua.
13. CONCLUSION.

ANEXO: INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

- 1.- Objeto y marco normativo.
- 2.- Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.
 - 2.1.- Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.
 - 2.2.- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.
 - 2.3.- Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de la urbanización.
 - 2.4.- Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal.
 - 2.4.1.- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.
 - 2.4.2.- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
 - 2.4.3.- Tasa por la prestación del servicio de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos.
 - 2.4.4.- Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica.
 - 2.4.5.- Impuesto sobre Actividades Económicas.
- 3.- Im procedencia del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales.
- 4.- Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.
- 5.- Conclusiones.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PGM DE ALHAMA DE MURCIA, EN LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05. LOS TEJARES II.

FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

1. ANTECEDENTES.

Por encargo de los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II de Alhama de Murcia, el técnico que suscribe redacta el presente documento con la finalidad de su presentación ante el Exmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, para que si así se estima conveniente, sea asumido por la Corporación Municipal y se proceda a su tramitación y aprobación.

La titularidad de los terrenos y la acreditación de la propiedad queda justificada en el ANEXO 1 del presente documento, que contiene copia de la NOTA SIMPLE INFORMATIVA del Registro de la Propiedad de Alhama de Murcia, expedida el 26 de abril de 2017, en la que se describen los terrenos y sus titulares.

2. MEMORIA INFORMATIVA.

2.1.- Impulso e iniciativa

El presente documento de modificación de planeamiento general se formula por iniciativa particular, de conformidad con lo establecido en el artículo 147.3 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, en adelante LOTURM, que permite a los particulares proponer a la administración modificaciones de planeamiento general para su oportuna tramitación. Estas modificaciones en caso de ser aceptadas por la Administración, debe ser asumidas como propias, asumiendo la propia administración la condición de promotora de la modificación de planeamiento.

Artículo 147. Planes de iniciativa particular.

1. Los particulares, propietarios de suelo, podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, siempre que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento y según las siguientes reglas:

a) Los propietarios de suelo que representen el cien por cien del ámbito de actuación por el sistema de concertación directa.

b) Los propietarios de suelo que representen al menos el veinticinco por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de concertación indirecta.

c) Los propietarios de suelo que representen al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de compensación.

d) Estos porcentajes se medirán sobre la totalidad del ámbito de actuación, incluidos los sistemas generales previstos, excluyendo, en su caso, los suelos de dominio público preexistentes.

2. Los particulares, aunque no sean propietarios, estarán legitimados cuando tengan reconocida su condición de urbanizador en el sistema de concurrencia.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 145, los particulares podrán proponer modificaciones de planeamiento general para su oportuna tramitación, y caso de ser aceptadas por la Administración competente, serán asumidas como propias.

4. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general

5. Una vez legitimados, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

En caso de ser asumida, es el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, el que al amparo de lo establecido en el art. 145 apartado 2 y 3 de la LOTURM, y en ejecución de sus competencias y responsabilidades, formula y tramita esta Modificación Puntual nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, en la Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.

Las competencias urbanísticas municipales de ordenación y adecuación a las necesidades urbanísticas de la zona, permiten corregir y adecuar la ordenación de un ámbito concreto de suelo urbano, como más ampliamente se justifica más adelante, para corregir una serie de errores materiales que se han producido en el ámbito de la Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II, así como para adecuar la ordenación de manera racional a nuevos planteamientos propuestos desde la propiedad de los terrenos, en base a las actuales previsiones de desarrollo urbano y expectativas de la promoción.

La propuesta de los particulares en ningún caso pretende reducir o limitar las exclusivas y plenas competencias municipales en ordenación del territorio y planeamiento urbanístico, y se plantean en el marco de la adecuada y saludable cooperación entre administrados y administración.

Esta modificación se enmarca en la actividad de fomento propia de las Administraciones Públicas. Esta actividad se incardina en la triple ordenación de las actividades propias de la administración, junto a las de policía y servicio público, e incluye las acciones administrativas dirigidas a proteger y promover actuaciones de interés general de la colectividad, motivadas por la utilidad pública.

2.2.- Información Urbanística: planeamiento vigente.

El Plan General Municipal de Ordenación se encuentra aprobado definitivamente por Orden resolutoria del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 1 de febrero de 2008, publicada en el BORM nº 53 de 3 de marzo de 2008. Se aprueba por el Pleno de la Corporación Municipal de 1 de diciembre de 2010, un 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 19 y 26 de octubre de 2010. Con fecha 16 de marzo de 2011 se publica en el BORM 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 PGM de Alhama de Murcia. Expte. 153/04 de planeamiento.

3. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

3.1.- Problemática existente y nuevos planteamientos sobre el ámbito

El pasado 27 de Julio de 2007 se suscribe un CONVENIO URBANISTICO entre el Exmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia y los propietarios de los terrenos de la Unidad UA4-5 “LOS TEJARES II (ALHAMA DE MURCIA)”, se adjunta copia de este Convenio como ANEXO 2 del documento.

Este Convenio en su cláusula **Cuarta.- Ficha urbanística del sector**, establece que “*Los parámetros de urbanísticos de la actuación son los contenidos en la ficha inserta en la aprobación provisional del PGMO, correspondiente a la UA4-5 “Los Tejares II”, que se une como Anexo 1 al presente convenio.*”.

La Ficha que figura como Anexo al Convenio, además del diseño de la Unidad de Actuación, recoge lo siguiente:

Zona de Ordenación Urbanística:	Zona 4: Edificación Abierta.
Unidad de Actuación:	4.5. Los Tejares II.
Sistema de ordenación:	Unidad de actuación no consolidada. Área Homogénea B-1.
Tipología edificatoria:	Manzana compacta.
Uso global:	Residencial.

Usos Pormenorizados:

Uso DOMINANTE:

Residencial:	Múltiple (RM) Unitario (RU)
--------------	--------------------------------

Usos COMPATIBLES:

Actividad Económica (AE):	Tco.1.a; Tco.1.b; Tco.1.c; y Tco.1.d Tho.1 Tof.1.a; Tof.1.b; Tof.1.c ; y Tof.1.d Tre.a.
Industrial (I):	Alm.1; Alm.2; y Alm.3. Ind.ayInd.b
Dotacional (D):	RV A.U. I.D.8 E.C. E.D EE.TD.ES Z.U.

<u>Usos INCOMPATIBLES:</u>	Los no señalados como compatibles Especialmente Tre.b.
----------------------------	---

Parámetros Urbanísticos:

PARCELA:

Parcela Mínima:	Bloque: 400 m2 Unifamiliar: 120 m2
Frente mínimo de parcela:	Bloque: 20 m Unifamiliar: 6 m
Circulo inscrito mínimo:	Bloque: 20 m

Unifamiliar: 18 m.

POSICION de la edificación:

Profundidad edificable: 20 metros

INTENSIDAD:

Ocupación máxima de parcela neta: 100 %.

VOLUMEN Y FORMA:

Número máximo de plantas: Bloque: 4 plantas + ático

Unifamiliar: 2 plantas.

Altura máxima reguladora: 16 mts.

Sótanos: SI

Semisótanos: SI

Cuadro de Superficies:

Superficie Total del Área: 26.285,91 m2.

Suelo Edificable: 5.668,95 m2.

Superficie Viales: 7.409,08 m2.

Espacios Libres: 12.749,32 m2.

Zonas Verdes Privadas: 458,56 m2

Superficie Equipamientos: -----

Estos parámetros urbanísticos se han visto modificados en algunos aspectos en el documento aprobado definitivamente tal y como se desprende de la Ficha de Gestión o Programación del Documento Refundido Único e Integrado redactado en cumplimiento de la Orden del Exmo. Sr Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, cuya ficha se recoge en el apartado 9.2 de este documento.

Esta Ficha, paginas 146, 147 y 148 de las FICHAS DE PLANEAMIENTO, GESTION, ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA DEL P.G.M.O DE ALHAMA DE MURCIA de este **Documento Refundido Único e Integrado**, además del diseño de la Unidad de Actuación, que es similar al anterior excepto en la franja de zona verde privada que pasa a formar parte del Sistema General de Espacios Libres, recoge lo siguiente:

Zona de Ordenación Urbanística: Zona O4: Edificación Abierta.
Unidad de Actuación: 04-05. Los Tejares II.
Sistema de ordenación: Unidad de actuación no consolidada.
Área Homogénea B-1.
Tipología edificatoria: Manzana compacta.
Uso global: Residencial.

Usos Pormenorizados:

Uso DOMINANTE:

Residencia*1:

Múltiple (RM)

Unitario (RU)

*Excepto parcela A, en la que no se admiten los usos residenciales.

Usos COMPATIBLES:

Actividad Económica (AE): Tco.1.a; Tco.1.b; Tco.1.c; y Tco.1.d

Tho.1

Tof.1.a; Tof.1.b; Tof.1.c ; y Tof.1.d

Industrial (I):	Tre.a. Alm.1; Alm.2; y Alm.3. Ind.ayInd.b
Dotacional (D):	RV A.U. I.D.8 E.C. E.D EE.TD.ES Z.U.
<u>Usos INCOMPATIBLES:</u>	Los no señalados como compatibles Especialmente Tre.b.

Parámetros Urbanísticos:

PARCELA:

Parcela Mínima:	Bloque: 400 m2 Unifamiliar: 120 m2
Frente mínimo de parcela:	Bloque: 20 m Unifamiliar: 6 m
Circulo inscrito mínimo:	Bloque: 20 m Unifamiliar: 18 m.

POSICION de la edificación:

Profundidad edificable: 20 metros

INTENSIDAD:

Ocupación máxima de parcela neta: 100 %.

VOLUMEN Y FORMA:

Número máximo de plantas:	Bloque: 4 plantas + ático Unifamiliar: 2 plantas.
Altura máxima reguladora:	16 mts. Unifamiliar 7 m.
Sótanos:	SI
Semisótanos:	SI

Cuadro de Superficies:

Superficie Total del Área:	26.108,88 m2.
Suelo Edificable:	5.158,00 m2.
Superficie S.G.E.L.:	13.765,25 m2
Superficie S.G.EQ:	0,00 m2
Superficie S.G.I:	0,00 m2
Superficie S.L.E.L.:	0,00 m2
Superficie S.L.EQ.:	0,00 m2
Zonas verdes privadas:	0,00 m2
Superficie Viales:	7.185,63 m2.

Edificabilidad Bruta: 0.70 m2t/m2s

Los aspectos con trascendencia para entender la problemática existente en la unidad de actuación, **que han variado en la ficha finalmente aprobada frente a la recogida en el Convenio Urbanístico** suscrito son los siguientes:

- No se modifican ni la calificación ni clasificación del suelo.
- Se mantienen la Tipología edificatoria, Uso global y Usos pormenorizados, incorporando en la ficha aprobada la condición recogida en el convenio de que la parcela A, al ser la resultante de cesión gratuita al Ayuntamiento, no puede ser residencial.
- Se mantiene el coeficiente de Edificabilidad Bruta en 0,70 m²t/m²s.
- Se mantienen los Parámetros Urbanísticos excepto el de la **Altura máxima reguladora**, en la que se establece un parámetro no recogido inicialmente de 7 metros para Unifamiliar. **Parámetro adecuado siempre que se aplique al residencial unifamiliar, no a otros usos que puedan implantarse de los permitidos** (Actividad Económica, Industrial o Dotacional), que pueden precisar en 2 plantas mayor altura máxima reguladora.
- **Se reduce la Superficie Total del Área** de 26.185,91 m² a 26.108,88 m², **con reducción del aprovechamiento de la unidad de actuación**, aunque las diferencias son pequeñas.
- **Se reduce la superficie de Suelo Edificable** de 5.668,95 m² a 5.158,00 m².
- **Se elimina la superficie destinada a Zonas Verdes Privadas** que inicialmente se cuantificaba en 458,56 m².
- **Se modifica la calificación de los Espacios Libres inicialmente previstos recogidos como Sistemas Generales**, lo que supone un mayor grado de vinculación y de deberes, ya que cualquier modificación urbanística de los mismos viene condicionada a un proceso de aprobación más complejo que si de espacios libres no calificados como sistema general se tratase, ya que de conformidad con lo establecido en el artículo 173.4 de la LOTURM que indica que *“4. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización. Se tramitará como modificación estructural, sometiéndose a informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previo a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.”* **Lo que obliga a tramitar la modificación puntual como estructural aunque por su contenido no los sea, y además precisa de informe de la Dirección de los Servicio Jurídicos previa a su aprobación definitiva por Consejo de Gobierno**, lo que alarga bastante el proceso de aprobación.
- Por último indicar que con **la nueva calificación como SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES en la planimetría de la franja delantera, de 3 metros, e las edificaciones de 2 plantas** situadas en la zona suroeste de la unidad de actuación, supone un **importante problema para el desarrollo de estas edificaciones ya que, por un lado al calificar la franja de 3 metros situada entre la parcela edificable y el viario como Sistema General de Espacios Libres, impide el uso privativo de la misma, pasa a ser un terreno de dominio y uso público, vinculado por su clasificación a espacios libres, que serían incompatibles con la circulación rodada**, lo que dificultaría la posibilidad de acceso rodado a las edificaciones residenciales unifamiliares previstas, dejarían sin su función al viario previsto, que no daría servicio a estas edificaciones. Y lo más trascendente es que con esta clasificación de la franja como sistema general de espacios libres se ha reducido el ancho de la

parcela edificable inicialmente prevista de 18 metros de fondo a una parcela edificable de 15 metros de fondo, **en la que no puede en ningún caso inscribirse el Círculo inscrito mínimo de 18 metros** recogido en los parámetros urbanísticos indicados en la ficha aprobada, **lo que supone que toda la franja de 15 metros que se ha definido en el documento aprobado definitivamente RESULTARIA INEDIFICABLE.**

Estas modificaciones que se han plasmado en la ficha aprobada definitivamente, se han realizado sin que se hayan planteado y consensuado con los propietarios de la unidad de actuación, como podría entenderse lógico ya que la potestad de planeamiento corresponde a la administración, pero **por su resultado** y tal como se ha indicado, estos ajustes de la ordenación **podrían provocar un perjuicio a las expectativas de los propietarios firmantes del Convenio Urbanístico**, convenio que vincula a los firmantes, y su incumplimiento podría ser objeto de reclamación.

Este problema aunque no con todo su alcance ya fue detectado por el Exmo. Ayuntamiento en la Modificación Estructural Nº 8 “Ajustes en Suelo Urbano y otros” del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO FEBRERO 2015, documento aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal de 30 de abril de 2015, acuerdo publicado en el BORM nº 114 de 20 de mayo de 2015. Se adjunta como ANEXO 3 copia de la parte de la documentación del Avance aprobado que afecta a este tema y de su publicación en el BORM.

En este documento, en el punto 5.- Modificaciones propuestas en este Avance, apartado 5.2.- AJUSTES Y MODIFICACIONES EN SUELO URBANO, subapartado 5.2.3. Error en delimitación de Zona Verde U.A. SU 04-05 Los Tejares, página 13 del documento, se indica que *“Por error se ha grafiado la zona de antejardines en la semi-manzana de las viviendas unifamiliares como “zona verde pública” en vez de “zona verde privada” y procede su subsanación”*, recogiendo las previsiones gráficas del PGM ACTUAL y de la MODIFICACION PROPUESTA, en la que se recoge la franja que inicialmente prevista como Sistema General de Espacios Libres, como SLELP (Sistema Local de Espacios Libres Privados).

Este documento de Avance no recoge la propuesta de cambios que afectarían a la Ficha Urbanística aprobada, documentación que debería de haberse incorporado en fases de planeamiento posteriores (para aprobación inicial), ya que a este documento, al formularse en febrero de 2015 no le era de aplicación la LOTURM.

Esta Modificación puntual nº 8, de iniciativa municipal, no fue aprobada inicialmente antes de la entrada en vigor de la LOTURM, por lo que tuvo que tramitarse conforme a esta Ley, por lo que el Avance debía entre otros temas incorporar un DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO, para su tramitación ambiental. Consecuencia de esta obligación en Agosto de 2016, la Oficina Técnica Municipal redacta un nuevo documento denominado **Modificación No Estructural Nº 8 “Ajustes en Suelo Urbano” del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia. FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO AGOSTO 2016.** Este nuevo avance fue aprobado en el Pleno de la Corporación Municipal de 27 de septiembre de 2016, actualmente se encuentra en tramitación ante el órgano ambiental, sin que a fecha actual esta Modificación se haya aprobado inicialmente.

Este nuevo documento pasa a entender la Modificación Puntual como NO ESTRUCTURAL, cuando el anterior Avance la calificaba como Estructural, al modificar los contenidos del avance inicial, incorporando algunas nuevas propuestas y eliminando algunas de las que anteriormente se contemplaban.

En este nuevo Avance, de las modificaciones inicialmente propuestas en 2015, se ha eliminado la recogida con anterioridad como “5.2.3. Error en delimitación de Zona Verde U.A.”

SU 04-05 Los Tejares”. Dado que al afectar a espacios libres calificados como Sistemas Generales, precisaría ser tramitada urbanísticamente como Estructural. Se adjunta como ANEXO 4 copia de la parte de la documentación del Avance aprobado en septiembre de 2016, que justifica que no se trata esta problemática de la Unidad de Actuación 04-05 Los Tejares II.

La modificación puntual que podría paliar la problemática planteada, y que podría haber sido parcialmente reconducida a través de la primera propuesta recogida en el Avance de la Modificación Estructural nº 8 de febrero de 2015, ha sido truncada con el documento aprobado en Agosto de 2016, por lo que **a fecha actual no existe iniciativa municipal concreta para poder resolver la problemática existente.**

En este largo proceso temporal, **la propiedad ha constatado que las necesidades de la zona han variado**, por un lado las diferentes expectativas urbanísticas actuales frente a las que se dieron durante la tramitación y aprobación del Plan General en 2008, derivadas de la crisis económica que plantean una menor necesidad de edificación residencial, por otro lado la gran oferta existente de vivienda unifamiliar adosada en la zona, y además la constatación de la inexistencia en el ámbito de una parcela de dimensiones adecuadas para poder albergar una superficie comercial mediana con los planteamientos actuales que precisan estas actividades económicas en cuanto al tamaño de parcela, edificabilidad y aparcamiento propio, lo que **la ha motivado a plantear esta modificación de la ordenación inicialmente prevista, de forma que además de resolver la problemática indicada, pueda incorporar este nuevo planteamiento**, dado que la edificabilidad y los usos permitidos actualmente en la unidad de actuación, el entorno residencial construido y habitado en la actualidad, y las comunicaciones viarias y la ubicación resultan muy adecuados para este tipo de propuesta, **siendo para ello preciso modificar la ordenación inicialmente prevista para la unidad de actuación, en la forma que se plantean en esta modificación puntual.**

En consecuencia de lo indicado los propietarios actuales de los terrenos de la Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II, en virtud de las opciones que establece el artículo 147.3 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, **proponen a la administración municipal la presente Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación para su oportuna tramitación y aprobación.**

En base a esta problemática y propuestas, el Plan General vigente y siguiendo el esquema, y contenido de los documentos aprobados en fase de Avance de la Modificación nº 8, se redacta la presente Modificación Puntual.

Indicar que **en el caso de que desde la Administración Municipal se estime conveniente la tramitación de esta Modificación Puntual, deberá simultáneamente actualizarse el Convenio urbanístico suscrito** con el fin de adecuarlo a los nuevos planteamientos.

3.2.- Objeto.

Transcurridos más de 8 años desde la aprobación definitiva del Plan General en 2008, se han observado ciertas disfunciones en el documento, errores y nuevas alternativas en cuanto a las previsiones iniciales que plantean la necesidad de introducir modificaciones de planeamiento.

La modificación puntual que se plantea se basa en la detección de errores e imprecisiones en la ordenación recogida en el Plan General en el ámbito de suelo urbano de la Unidad de Actuación 04-05 Los Tejares II, tal y como se ha argumentado en el punto anterior, siendo preciso regularizar y subsanar estas disfunciones.

La modificación además de esta pretensión inicial recoge las nuevas propuestas que plantean los propietarios de los terrenos de esta unidad de actuación, en cuanto a la nueva ordenación más acorde con las actuales expectativas de desarrollo que se plantean en esta zona, potenciando la edificación en bloque y recogiendo una parcela con dimensiones adecuadas para poder implantar en la zona compatible con residencial unifamiliar o zona comercial-terciaria de mediano tamaño, con lo que además de resolver las necesidades residenciales en bloque de la zona y las de usos municipales en el edificio cuya parcela debe cederse al Ayuntamiento en base al Convenio Urbanístico suscrito entre propietarios y Ayuntamiento, se pretende prever la posibilidad de un espacio que pueda dotar a la zona de este tipo de dotación.

La modificación que se plantea recoge una nueva propuesta de ordenación de la Unidad de Actuación, sin que se modifiquen los parámetros urbanísticos principales previstos para la misma en el Plan General vigente.

- Se mantiene su clasificación como Suelo Urbano No consolidado.
- No se modifica la Zona de Ordenación a la que se asigna, Zona 04, de edificación abierta.
- Se identifica con la misma nomenclatura Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.
- Se mantiene el coeficiente de edificabilidad en 0,70 m²/m²s, no incrementándose el aprovechamiento de la Unidad de Actuación. Por lo que se mantiene su asignación al área Homogénea B-1.
- Se respeta el uso Residencial como uso global de la actuación, con tipología edificatoria en Manzana compacta.
- Se respeta el régimen de Usos Pormenorizados, que no se modifican.
- Se mantiene el ámbito para ella previsto en el Plan General, no se modifica ni la superficie Total del Área, que se mantiene en 26.108,88 m² pese a lo indicado en el convenio urbanístico. Ya que su incremento supondría un mayor aprovechamiento, que ni es el objeto del nuevo planteamiento propuesto.
- Tampoco se modifican las superficies recogidas en el Plan General vigente para todas las Dotaciones indicadas en la ficha del Plan General vigente (SGEL: 13.765,25 m², al no estar prevista las restantes). **Pasando este Sistema General de Espacios Libres a no estar fraccionado, uniendo la superficie recogida en la franja frente a la edificación en 2 plantas junto con la del resto del Jardín, proponiendo un espacio único continuo.**
- Si se modifican como consecuencia de la nueva propuesta de ordenación las superficies de suelo Edificable y de Viario, aumentando el suelo edificable sobre el inicial al eliminarse el viario. Y reduciéndose la superficie de viario, al eliminar esta calle que no resulta necesaria al no ser precisa para dar servicio a las nuevas parcelas edificables propuestas, que se apoyan en los 2 viales principales coincidentes en el vértice noroeste de la Unidad de Actuación.
- No se modifican las características ni dimensiones de los dos viales principales, que forman parte de la estructura viaria principal prevista en el Plan General.

La nueva propuesta de ordenación, tal y como viene definida en los planos de ordenación y ficha urbanística modificada, tiene las siguientes características:

- Integra en único espacio los 13.765,25 m² del Sistema General de Espacios Libres, que en el Plan vigente se distribuye en dos zonas, una principal y una franja frente a la edificación en 2 plantas.
- Elimina el viario transversal que daba servicio a la edificación en 2 plantas, ya que no es necesario al reubicarse esta parcela en otra zona de la unidad de actuación, que tiene acceso directo desde el viario perimetral de la Unidad. Reduciéndose por tanto el viario previsto, de forma que se reducen los costos de ejecución y mantenimiento posterior del mismo.

- Modifica la parcela edificable en 2 plantas, incrementando su superficie con la del viario que se elimina, aunque mantendrá su aprovechamiento, permitiendo liberar una gran parte de la parcela.
- Modifica la ubicación de la parcela edificable en 2 plantas situándola en el vértice de la unidad de actuación, situándose más cercana a la zona residencial consolidada y edificada, y a en la zona mejor comunicada, de manera que sea adecuada en dimensiones y ubicación para albergar la posible zona comercial-terciaria de mediano tamaño, o en el caso de que se mantenga el uso residencial, permita realizar un complejo residencial con espacios libres asociados que le den un valor añadido.
- Y reubica las parcelas destinadas a edificación en altura, acorde con el nuevo sistema general de espacios libres propuesto.

3.3.- Justificación del tipo de Modificación Puntual.

La Modificación objeto de este Avance de considera una MODIFICACION NO ESTRUCTURAL, de conformidad con lo establecido en el artículo 173 de la LOTURM, que regula las Modificaciones de los planes y que establece:

Artículo 173. Modificación de los planes.

1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles y que no alcance el supuesto de revisión, lo que deberá quedar debidamente acreditado en su formulación.

2. Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al veinte por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación.

También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.

3. La modificación de cualquier plan o su desarrollo que conlleve un incremento de aprovechamiento, precisará para aprobarla la previsión de mayores dotaciones, aplicándose los estándares señalados por el plan sobre los incrementos de aprovechamiento. Si la superficie necesaria de suelo para dotaciones fuera inferior a 200m², podrá sustituirse por la cesión de la misma cuantía de superficie construida integrada en un solo inmueble o complejo inmobiliario.

4. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización. Se tramitará como modificación estructural, sometiéndose a informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previo a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

5. No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento para cambiar la clasificación o calificación de suelo no urbanizable protegido que se motive en la eliminación de los valores que justificaron aquellas, salvo por razones fundamentadas de interés público.

6. No podrán aprobarse modificaciones de planeamiento para ampliación de suelo urbano por aplicación del criterio de consolidación por edificación previsto en esta ley, salvo que se trate de edificaciones anteriores a dicho plan.

7. De conformidad con lo dispuesto en la legislación básica, cuando la modificación de planeamiento conlleve incremento de aprovechamiento o modifique los usos globales del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre

las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según consten en el Registro de la Propiedad.

8. No obstante lo dispuesto en los apartados 3 y 4, no se requerirá modificación de plan en el supuesto excepcional de puntual ocupación de espacios libres o de dominio público o incremento de edificabilidad que resulten indispensables para garantizar la accesibilidad y la eficiencia energética de edificios existentes, en los términos establecidos en la legislación estatal de suelo, siempre que se asegure la funcionalidad de los espacios libres, dotaciones públicas y demás elementos de dominio público.

Como se ha indicado en el apartado anterior y resulta de la documentación gráfica y ficha urbanística propuesta, la nueva ordenación definida para el ámbito de la Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II, debe considerarse modificación de planeamiento, al alterar las determinaciones gráficas y normativas previstas en el Plan General. No alcanza la entidad para que sea considerada causa de revisión del plan al afectar a un ámbito reducido y concreto del suelo urbano no consolidado.

Plantea como tema de mayor trascendencia la reubicación los sistemas generales de espacios libres previstos en la misma, sin que se modifique su superficie. No afecta a los elementos que conforma la estructura general y orgánica, ya que respeta los viales perimetrales previstos, que tiene carácter estructurante, ni repercute sobre la ordenación general vigente, pues no plantea modificaciones en la clasificación del suelo.

No supone alteración sustancial de los sistemas generales, no los reduce, ni los reubica fuera del ámbito inicialmente previsto, aunque si los ajusta dentro de la propia unidad de actuación. No modifica el uso global del suelo, que sigue siendo Residencial, manteniendo el aprovechamiento inicialmente previsto para la unidad de actuación (Edificabilidad Bruta: 0,70 m2t/m2s). La modificación se plantea sobre suelo urbano, y afecta a una superficie inferior a 50 Ha.

Por tanto y de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de este artículo 173 la Modificación que se propone, al no cumplir con las condiciones para ser considerada como estructural tiene que entenderse como NO ESTRUCTURAL.

Dado que con la reordenación propuesta del sistema general de espacios libres, parte del inicialmente previsto pasa a ser edificable, y parte de la zona edificable pasa a ser espacio libre, por lo que entendiendo en sentido estricto el contenido del apartado 4 de este artículo 173, **la tramitación de esta modificación debe realizarse como estructural, sometiéndose a informe de la Dirección de los Servicios Jurídico, previo a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.** Lo que implica que debe tramitarse de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 160 y 162 de la LOTURM.

3.4.- Documentación exigible.

La modificación Puntual debe incorporar los documentos exigibles para el Plan General adecuados al objeto de las determinaciones y aspectos que modifica.

La documentación del Plan General viene establecida en el artículo 140 de la LOTURM que establece:

Artículo 140. Documentos del Plan General.

Las determinaciones de los Planes Generales Municipales de Ordenación se desarrollarán en, al menos, los siguientes documentos:

a) Memoria, que establecerá la conveniencia y oportunidad, los objetivos estratégicos del plan referidos al municipio, señalará las conclusiones de la información urbanística y justificará el modelo de

desarrollo urbano y territorial y las determinaciones de carácter general, definirá los elementos estructurales del plan y justificará las delimitaciones de las distintas clases y categorías de suelo y su aplicación a los diferentes áreas, ámbitos o sectores.

Comprenderá una memoria informativa, una memoria justificativa del cumplimiento de las exigencias legales y una memoria de ordenación, explicativa de sus determinaciones, así como los estudios complementarios precisos, en particular el estudio de impacto territorial, previsto en esta ley y la documentación ambiental exigible conforme a la legislación aplicable.

El estudio de impacto territorial se referirá particularmente a las previsiones para el suelo urbano y urbanizable sectorizado e integrará un estudio de movilidad, atendiendo al principio de movilidad sostenible, que deberá tener en cuenta el transporte colectivo.

Se justificará el cumplimiento de los requerimientos de la legislación básica, tales como los relativos al análisis de riesgos naturales, a la demanda hídrica y afecciones al dominio público hidráulico y litoral, así como a las infraestructuras afectadas por el plan.

b) Planos de información, reflejando la situación inicial del municipio, características del suelo y la edificación e infraestructuras existentes, como base para justificar las clasificaciones y calificaciones propuestas.

c) Planos de ordenación, que establecerán la estructura orgánica del territorio, identificando sus elementos estructurales, la clasificación del suelo, usos globales, sistemas de gestión y elementos protegidos.

Los planos se graficarán a escala adecuada a su objeto, distinguiendo la escala territorial y la urbana, con referencia a la cartografía básica regional. Se incluirá la ordenación integrada de todo el término municipal como mínimo a escala 1:25000, el suelo urbanizable y urbano no ordenado como mínimo a 1:5000 y el suelo ordenado a 1:1000.

d) Normas Urbanísticas aplicables a los distintos tipos de suelo, distinguiendo entre: Normas Generales, Normas de Protección, Normas de Gestión, Normas de Urbanización, Normas de Uso y Edificación y Normas Transitorias.

En las Normas Urbanísticas se incluirán fichas de planeamiento y gestión de cada sector o ámbito remitido a plan especial, y de la unidad de actuación que prevea el plan.

e) Catálogo de construcciones y elementos naturales, históricos, artísticos o ambientales a proteger.

f) Programa de Actuación de los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo a corto, medio y largo plazo y la previsión de obtención y ejecución de los sistemas generales y actuaciones de iniciativa pública.

g) Estudio económico-financiero y evaluación económica de las inversiones públicas que se comprometan para la ejecución de sus determinaciones.

h) Informe de sostenibilidad económica que efectuará análisis estático del impacto del desarrollo del Plan General en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, incluyendo todos los sistemas generales previstos, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Dado que la modificación Puntual no incrementa aprovechamiento, no modifica usos, no modifica aspectos de programación, ni temporales del Plan General vigente, no se definen nuevos aspectos que modifiquen ni el Programa de Actuación, ni el Estudio Económico Financiero recogidos en el Plan General, por lo que no se incorporan estos documentos.

Lo mismo debe precisarse en cuanto al Anexo de la Memoria en cuanto al Estudio de Impacto Territorial aprobado, ya que no se modifican las previsiones del Plan General para este ámbito de suelo urbano que se reordena, el contenido del Estudio de Paisaje se incorpora la Documento Ambiental Estratégico.

No se modifican las condiciones de Catalogación del ámbito, en cuanto a su afección arqueológica, que se mantiene en los términos previstos por el Plan General, por lo que no se incluye Catálogo.

Por tanto la Modificación Puntual debe contener la siguiente documentación:

- Memoria, comprendiendo memoria informativa, justificativa y de ordenación, con los estudios complementarios precisos, en concreto con la documentación ambiental exigible, DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO. No precisa estudio de impacto territorial al no modificar las previsiones del aprobado, no siendo tampoco preciso el cumplimiento de los requerimientos de la legislación básica, al no influir sobre legislación sectorial, no afectar a riesgos naturales, no modificar la demanda hídrica, al no incrementar aprovechamientos. Tampoco se afecta a dominio público hidráulico ni a las infraestructuras.
- Planos de Información.
- Planos de Ordenación.
- Las Normas urbanísticas no se modifican, aunque si se incide en las Fichas urbanísticas con carácter normativo, que se modifica la de la Unidad de Actuación, que es la que se recoge.
- Dado que el Plan General Municipal de Ordenación vigente, fue redactado en aplicación de la legislación urbanística regional y nacional anterior, en la que no era exigible el Informe de Sostenibilidad Económica, la modificación puntual que se plantea incorpora este informe para el ámbito de la Unidad de Actuación sobre la que se redacta la Modificación.

La documentación se presenta tanto en formato papel como en formato digital, conforme establece el artículo 156 de la LOTURM, con el compromiso de redacción de un documento refundido tras su Aprobación definitiva (art. 174 de esta norma).

3.5.- Procedimiento y Competencia.

Tal y como se ha justificado de conformidad con lo establecido en el apartado 2 de este artículo 173 la **Modificación que se propone, al no cumplir con las condiciones para ser considerada como estructural es una Modificación NO ESTRUCTURAL.**

Dado que con la reordenación propuesta del sistema general de espacios libres, parte del inicialmente previsto pasa a ser edificable, y parte de la zona edificable pasa a ser espacio libre, por lo que entendiendo en sentido estricto el contenido del artículo 173, punto 4, **la tramitación de esta modificación debe realizarse como estructural, sometiéndose a informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previo a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.** Lo que implica que debe tramitarse de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 160 y 162 de la LOTURM.

Artículo 160. Tramitación del Plan General Municipal de Ordenación.

1. Cuando los trabajos de elaboración del Plan General hayan adquirido el suficiente grado de desarrollo que permita formular un avance con los criterios, objetivos y posibles alternativas, el ayuntamiento lo someterá a información pública durante un mes para la presentación de sugerencias.

Junto con el avance, se formulará y expondrá al público la documentación necesaria para iniciar el trámite ambiental, conforme a la legislación específica.

Simultáneamente, se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos, se realizará el trámite de consultas previsto en la legislación ambiental y se solicitarán los informes que, de acuerdo con lo establecido en la legislación sectorial específica, procedan.

A la vista del resultado de las consultas e informes que procedan, el ayuntamiento dispondrá lo conveniente para la elaboración del plan.

2. Terminada la fase de elaboración del plan, el ayuntamiento podrá acordar la aprobación inicial que contendrá el estudio ambiental estratégico así como el resto de instrumentos complementarios precisos. La anterior documentación se someterá a un trámite de información pública de dos meses de duración como mínimo.

Simultáneamente se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental, se solicitarán aquellos informes que sean preceptivos por disposiciones legales y los que se juzguen necesarios, así como a la dirección general competente en materia de urbanismo, otorgando un trámite de audiencia a los ayuntamientos limítrofes.

Los informes y las consultas habrán de evacuarse en el plazo de dos meses, cuando no esté fijado un plazo expreso mayor en la legislación sectorial de aplicación.

3. A la vista del resultado de la información pública y de las consultas y previo informe de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos, el ayuntamiento podrá acordar la aprobación provisional del plan con las modificaciones que procedieren, que podrán afectar también al estudio ambiental estratégico.

4. El plan aprobado provisionalmente y el estudio ambiental estratégico se remitirán al órgano ambiental para la formulación de la declaración ambiental estratégica.

5. Las modificaciones realizadas en el documento aprobado provisionalmente serán sometidas a un nuevo trámite de información pública si dichas modificaciones significaran un cambio sustancial respecto al plan aprobado inicialmente.

A estos efectos, se entenderá por cambio sustancial la alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial, pero no las alteraciones puntuales de los elementos integrantes del mismo.

6. El ayuntamiento podrá someter de forma parcial a nueva información pública las modificaciones introducidas en el acuerdo de aprobación provisional en las áreas que se delimiten.

7. Cumplidos estos trámites, el ayuntamiento remitirá el plan con copia del expediente completo a la consejería competente en materia de urbanismo para que resuelva sobre su aprobación definitiva.

Artículo 162. Tramitación de las modificaciones estructurales del Plan General.

1. Las modificaciones del Plan General que deben considerarse estructurales, conforme a lo establecido en el artículo 173 de la presente ley, se sujetarán al mismo procedimiento y documentación enunciados anteriormente para la tramitación del plan,

2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en los casos en que el trámite ambiental hubiera finalizado con el pronunciamiento de que el plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, el trámite de información pública será de un mes y no será preciso llevar a cabo las consultas a la aprobación inicial.

3. El plazo para la resolución definitiva será, en todos los casos, de dos meses.

La competencia para la aprobación definitiva, como indica el art. 173.4, y ya se ha comentado, corresponde al Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma previo informe de sus Servicios Jurídicos.

4. MEMORIA DE ORDENACION.

4.1.- Ordenación vigente en Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.

La recogida en el plano de información y ficha urbanística vigente. Los parámetros que recoge esta ficha, paginas 146, 147 y 148 de las FICHAS DE PLANEAMIENTO, GESTION, ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA DEL P.G.M.O DE ALHAMA DE MURCIA del **Documento Refundido Único e Integrado de 2011** son los siguientes:

Zona de Ordenación Urbanística: Zona 04: Edificación Abierta.
Unidad de Actuación: 04-05. Los Tejares II.
Sistema de ordenación: Unidad de actuación no consolidada.
Área Homogénea B-1.
Tipología edificatoria: Manzana compacta.
Uso global: Residencial.

Usos Pormenorizados:

Uso DOMINANTE:

Residencia*I:

Múltiple (RM)

Unitario (RU)

*Excepto parcela A, en la que no se admiten los usos residenciales.

Usos COMPATIBLES:

Actividad Económica (AE): Tco.1.a; Tco.1.b; Tco.1.c; y Tco.1.d
Tho.1
Tof.1.a; Tof.1.b; Tof.1.c ; y Tof.1.d
Tre.a.

Industrial (I): Alm.1; Alm.2; y Alm.3.

Dotacional (D): Ind.ayInd.b

RV
A.U.
I.D.8
E.C.
E.D
EE.TD.ES
Z.U.

Usos INCOMPATIBLES:

Los no señalados como compatibles
Especialmente Tre.b.

Parámetros Urbanísticos:

PARCELA:

Parcela Mínima:

Bloque: 400 m²

Unifamiliar: 120 m²

Frente mínimo de parcela:

Bloque: 20 m

Unifamiliar: 6 m

Circulo inscrito mínimo:

Bloque: 20 m

Unifamiliar: 18 m.

POSICION de la edificación:

Profundidad edificable:

20 metros

INTENSIDAD:

Ocupación máxima de parcela neta: 100 %.

VOLUMEN Y FORMA:

Número máximo de plantas: Bloque: 4 plantas + ático
Unifamiliar: 2 plantas.

Altura máxima reguladora: 16 mts.
Unifamiliar 7 m.

Sótanos: SI

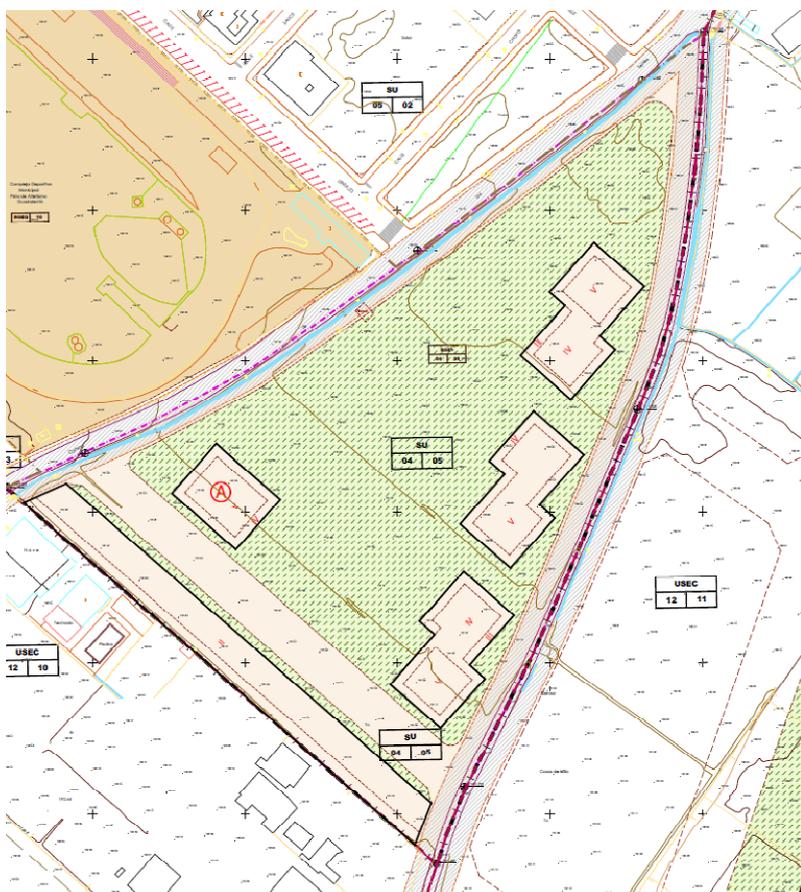
Semisótanos: SI

Cuadro de Superficies:

Superficie Total del Área:	26.108,88 m2.
Suelo Edificable:	5.158,00 m2.
Superficie S.G.E.L.:	13.765,25 m2
Superficie S.G.EQ:	0,00 m2
Superficie S.G.I:	0,00 m2
Superficie S.L.E.L.:	0,00 m2
Superficie S.L.EQ.:	0,00 m2
Zonas verdes privadas:	0,00 m2
Superficie Viales:	7.185,63 m2.

Edificabilidad Bruta: 0.70 m2t/m2s

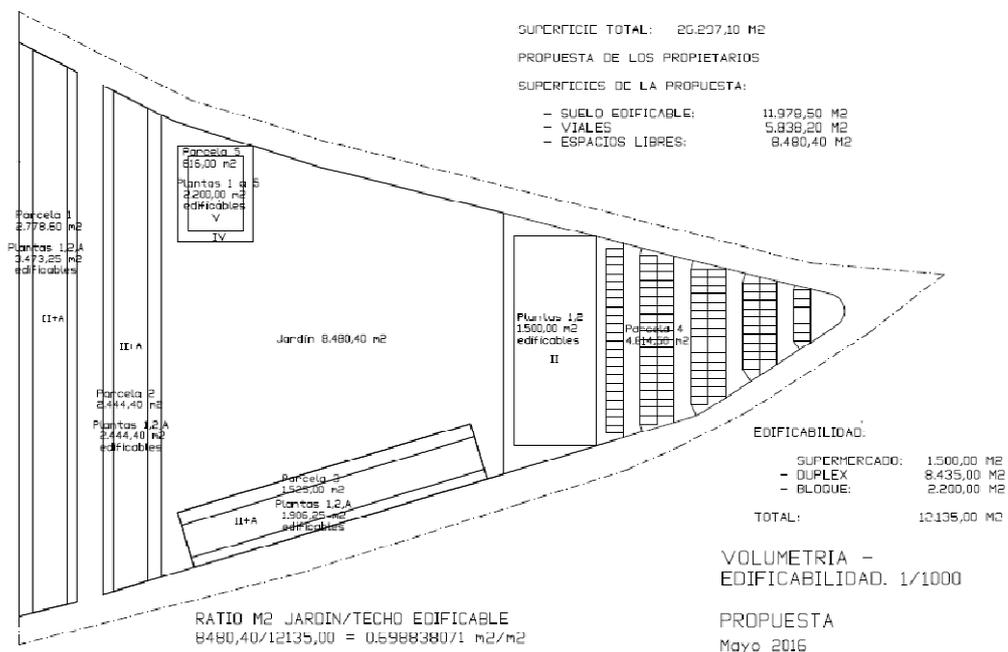
Recogiendo la siguiente ordenación.



4.2.- Análisis de Alternativas.

Para esta modificación, en el Avance se analizan las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: No modificar el PGMO. Esta alternativa actualmente impide el desarrollo de las parcelas recogidas para vivienda unifamiliar al no cumplir los parámetros urbanísticos de diámetro inscrito mínimo, y fracciona de forma artificial el Sistema General de Espacios Libres ordenado en la ficha actual del PGMO, tal y como se indica en la problemática existente. Se recoge esta ordenación en el Plano y ficha vigentes del Plan General.
- Alternativa 1: Modificar la ordenación, reduciendo la superficie edificable de residencial en bloque, incrementando las parcelas destinadas a unifamiliar en hilera, reduciendo la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres, en proporción a la reducción de edificabilidad residencial. Este planteamiento, aunque pueda resultar adecuado al entorno edificado, no es posible al incumplirse la normativa sectorial urbanística, que no permite la reducción de la Superficie del Sistema General de Espacios Libres, que debe mantenerse en su conjunto, y dado que el ámbito de esta Modificación no afecta a otros ámbitos, no puede resolver esta obligación. La alternativa se ilustra en la siguiente imagen.



- Alternativa 2: Modificar la ordenación, reduciendo el viario público, al no ser preciso, agrupando la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres y aumentando la parcela destinada a edificación en 2 plantas de forma que permita implantar el diámetro inscrito mínimo y permita en su caso la ubicación en condiciones adecuadas de parcela una zona de actividad económica de las admitidas en los usos actuales recogidos en el Plan General. Esta opción subsana la problemática existente en el ámbito y recoge las expectativas propuestas desde la propiedad. Se recoge esta ordenación en el Plano y ficha modificada.

En esta modificación se ha escogido la alternativa 2 al ser la más adecuada a sus objetivos, y es sobre la que se analizan los efectos ambientales de la nueva ordenación propuesta, que no modifica ni usos, ni clasificación de suelo, ni el aprovechamiento actualmente previsto por el Plan General, soluciona la problemática urbanística existente e incorpora las propuestas actuales de la propiedad.

4.3.- Ordenación propuesta en Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.

La modificación que se plantea recoge una nueva propuesta de ordenación de la Unidad de Actuación, sin que se modifiquen los parámetros urbanísticos principales previstos para la misma en el Plan General vigente.

- Se mantiene su clasificación como Suelo Urbano No consolidado.
- No se modifica la Zona de Ordenación a la que se asigna, Zona 04, de edificación abierta.
- Se identifica con la misma nomenclatura Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.
- Se mantiene el coeficiente de edificabilidad en 0,70 m²/m²s, no incrementándose el aprovechamiento de la Unidad de Actuación. Por lo que se mantiene su asignación al área Homogénea B-1.
- Se respeta el uso Residencial como uso global de la actuación, con tipología edificatoria en Manzana compacta.
- Se respeta el régimen de Usos Pormenorizados, que no se modifican.
- Se mantienen los Parámetros Urbanísticos relativos a PARCELA, POSICION de la edificación, INTENSIDAD y VOLUMEN Y FORMA.
- Se mantiene el ámbito para ella previsto en el Plan General, no se modifica ni la superficie Total del Área, que se mantiene en 26.108,88 m² pese a lo indicado en el convenio urbanístico. Ya que su incremento supondría un mayor aprovechamiento, que ni es el objeto del nuevo planteamiento propuesto.
- Tampoco se modifican las superficies recogidas en el Plan General vigente para todas las Dotaciones indicadas en la ficha del Plan General vigente (SGEL: 13.765,25 m², al no estar prevista las restantes). **Pasando este Sistema General de Espacios Libres a no estar fraccionado, uniendo la superficie recogida en la franja frente a la edificación en 2 plantas junto con la del resto del Jardín, proponiendo un espacio único continuo.**
- Si se modifican como consecuencia de la nueva propuesta de ordenación las superficies de suelo Edificable y de Viario, aumentando el suelo edificable sobre el inicial al eliminarse el viario. Y reduciéndose la superficie de viario, al eliminar esta calle que no resulta necesaria al no ser precisa para dar servicio a las nuevas parcelas edificables propuestas, que se apoyan en los 2 viales principales coincidentes en el vértice noroeste de la Unidad de Actuación.
- No se modifican las características ni dimensiones de los dos viales principales, que forman parte de la estructura viaria principal prevista en el Plan General.

La nueva propuesta de ordenación, tal y como viene definida en los planos de ordenación y ficha urbanística modificada, tiene las siguientes características:

- Integra en único espacio los 13.765,25 m2 del Sistema General de Espacios Libres, que en el Plan vigente se distribuye en dos zonas, una principal y una franja frente a la edificación en 2 plantas.
- Elimina el viario transversal que daba servicio a la edificación en 2 plantas, ya que no es necesario al reubicarse esta parcela en otra zona de la unidad de actuación, que tiene acceso directo desde el viario perimetral de la Unidad. Reduciéndose por tanto el viario previsto, de forma que se reducen los costos de ejecución y mantenimiento posterior del mismo.
- Modifica la parcela edificable en 2 plantas, incrementando su superficie con la del viario que se elimina, aunque mantendrá su aprovechamiento, permitiendo liberar una gran parte de la parcela.
- Modifica la ubicación de la parcela edificable en 2 plantas situándola en el vértice de la unidad de actuación, situándose más cercana a la zona residencial consolidada y edificada, y a en la zona mejor comunicada, de manera que sea adecuada en dimensiones y ubicación para albergar la posible zona comercial-terciaria de mediano tamaño, o en el caso de que se mantenga el uso residencial, permita realizar un complejo residencial con espacios libres asociados que le den un valor añadido.
- Y reubica las parcelas destinadas a edificación en altura, acorde con el nuevo sistema general de espacios libres propuesto.

Estos aspectos que se recogen en el plano de Ordenación y la ficha urbanística propuesta. Sus determinaciones son las siguientes:

Zona de Ordenación Urbanística: Zona 04: Edificación Abierta.
Unidad de Actuación: 04-05. Los Tejares II.
Sistema de ordenación: Unidad de actuación no consolidada.
Área Homogénea B-1.
Tipología edificatoria: Manzana compacta.
Uso global: Residencial.

Usos Pormenorizados:

Uso DOMINANTE:

Residencia*1:

Múltiple (RM)

*Excepto parcela A, en la que no se admiten los usos residenciales y parcela para uso compatible comercial-terciario.

Usos COMPATIBLES:

Actividad Económica (AE): Tco.1.a; Tco.1.b; Tco.1.c; y Tco.1.d
Tho.1

Tof.1.a; Tof.1.b; Tof.1.c ; y Tof.1.d

Tre.a.

Industrial (I):

Alm.1; Alm.2; y Alm.3.

Ind.a y Ind.b

Dotacional (D):

RV

A.U.

I.D.8

E.C.

E.D

EE.TD.ES

Z.U.

Usos INCOMPATIBLES: Los no señalados como compatibles
Especialmente Tre.b.

Parámetros Urbanísticos:

PARCELA:
Parcela Mínima: Residencial Bloque 400 m2
Comercial-Terciario-Resid 500 m2
Frente mínimo de parcela: Residencial Bloque 20 m
Comercial-Terciario 20 m
Circulo inscrito mínimo: Residencial Bloque: 20 m
Comercial-Terciario-Resid 20m.

POSICION de la edificación:
Profundidad edificable: Ver plano alineaciones

INTENSIDAD:
Ocupación máxima de parcela neta: 100 %.

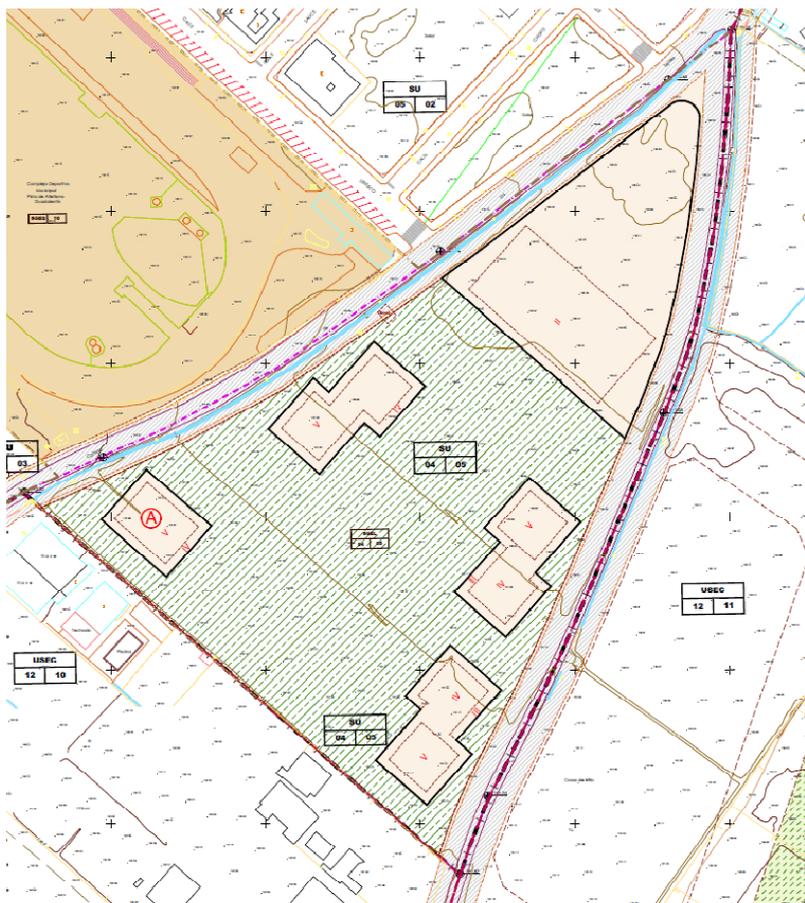
VOLUMEN Y FORMA:
Número máximo de plantas: Residencial en Bloque 4 plantas + ático
Comercial-Terciario-Resid 2 plantas.
Altura máxima reguladora: Residencial en Bloque 16 mts.
Comercial-Terciario 8 m.
Sótanos: SI
Semisótanos: SI

Cuadro de Superficies:

Superficie Total del Área:	26.108,88 m2.
Suelo Edificable:	8.057,95 m2.
Superficie S.G.E.L.:	13.765,25 m2
Superficie S.G.EQ:	0,00 m2
Superficie S.G.I:	0,00 m2
Superficie S.L.E.L.:	0,00 m2
Superficie S.L.EQ.:	0,00 m2
Zonas verdes privadas:	0,00 m2
Superficie Viales:	4.285,68 m2.

Edificabilidad Bruta: 0.70 m2t/m2s

Recogiendo la siguiente propuesta de ordenación. En la que se indica que la posición de las edificaciones dentro de las parcelas edificables son orientativas.



5. ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS.

5.1.- Estudio de Impacto Territorial.

Como se ha argumentado en el apartado 3.4.-Documentación, la modificación no afecta a ninguna de las determinaciones del Estudio de Impacto Territorial del PGMO aprobado, por lo que no se modifica su contenido, siendo válido el ya aprobado.

Los aspectos relativos al Paisaje, que resultan de esta Modificación Puntual, se incorporan en el DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

5.2.- Documentación Ambiental exigible.

Se incluye en el ANEXO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

6. PLANOS DE INFORMACION.

6.1.- Plan General Municipal Vigente.

Se incluye el **Plano I1. PLANO INFORMACION. Ordenación del PGMO** vigente, a escala 1:1000 como Plano de Información.

7. PLANOS DE ORDENACION.

7.1.- Plan General Modificado.

Se incluye el **Plano O1. PLANO ORDENACION: Ordenación propuesta**, a escala 1:1000 como Plano de Ordenación.

8. NORMAS URBANISTICAS

8.1.- Justificación.

Como se ha argumentado en el apartado 3.4.-Documentación, la modificación no afecta a las Normas Urbanísticas aprobadas del PGMO, por lo que no se modifica su contenido, siendo válido el documento.

9. FICHAS URBANISTICAS.

9.1.- Justificación

Como se ha indicado se modifica la ordenación de la Unidad de Actuación, modificándose en consecuencia la ficha del Plan General vigente, los parámetros que se modifican ya han sido comentados en el apartado de la Memoria de Ordenación.

9.2.- Ficha Unidad de Actuación 04-05 Los Tejares II. Plan General Vigente.

Se incorpora copia de las paginas 146, 147 y 148 de las FICHAS DE PLANEAMIENTO, GESTION, ZONAS DE ORDENACION URBANISTICA DEL P.G.M.O DE ALHAMA DE MURCIA del **Documento Refundido Único e Integrado de 2011**, como ANEXO 5 de este documento.

9.3.- Ficha Unidad de Actuación 04-05 Los Tejares II. Plan General Modificado.

Se incluye la ficha urbanística de la Unidad de actuación **propuesta en la Modificación Puntual** como **ANEXO 6** de este documento.

10. CATALOGO DE ELEMENTOS A PROTEGER.

10.1.- Justificación.

Como se ha argumentado en el apartado 3.4.-Documentación, la modificación no afecta a las fichas y condiciones de los elementos a proteger aprobadas en el PGMO, por lo que no se

modifica su contenido, siendo válido el documento. Se mantiene en la zona el grado C de protección arqueológica que le afecta.

11. PROGRAMA DE ACTUACION.

11.1.- Justificación.

Como se ha argumentado en el apartado 3.4.-Documentación, la modificación no afecta al Programa de Actuación aprobado en el PGMO, por lo que no se modifica su contenido, siendo válido el documento. Las previsiones temporales que afectan al desarrollo son las mismas.

12. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

12.1.- Justificación.

Como se ha argumentado en el apartado 3.4.-Documentación, la modificación no afecta al Estudio Económico Financiero aprobado en el PGMO, por lo que no se modifica su contenido, siendo válido el documento. Las previsiones económicas del Plan vigente son las mismas que se plantean en la modificación.

13. INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

Se incluye en el ANEXO: INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

14. CONCLUSION.

Con la documentación que comprende, se da por finalizada la redacción del presente documento de Avance de la Modificación Puntual del PGMO de Alhama de Murcia, en la Unidad de Actuación 04-05- Los Tejares II.

En Alhama de Murcia, octubre de 2017.

Fdo: Antonio Grau Gómez.
Arquitecto. Col. 1.223 COAMU.

ANEXOS:

ANEXO 1: DOCUMENTOS ACREDITATIVOS DE LA PROPIEDAD.



REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE
ALHAMA DE MURCIA
Ignacio Santos-Suarez Marquez D.N.I./N.I.F. 51.330.104-S
Registrador Titular

NOTA SIMPLE INFORMATIVA

Alhama de Murcia a 26 de Abril de 2017

DATOS DE INSCRIPCION

Finca 2/ 3105 Tomo: 1772 Libro: 499 Folio: 189 Inscripción: 19 C.R.U.:
30034000081111

DESCRIPCION

URBANA: Un trozo de tierra riego de motor denominado Puente del Ral, con plantación reciente de parral, antes en blanco, actualmente solar situado en el término de Alhama de Murcia, partido del Ral, sitio de la Punta, Camino de Tejares, uno, de cabida DOS HECTAREAS, SESENTA Y DOS AREAS Y OCHENTA Y SEIS CENTIAREAS, o tres fanegas y siete celemines, que linda al Este y Sur, camino de la Punta; Oeste, tierras de don Salvador Aledo Carlos; y Norte, camino de las Yeseras, que pasa por el Ramblar.

TITULARIDAD

I.-
TITULAR
APELLIDOS: CERON BALSAS
NOMBRE: MIGUEL
N.I.F.: 52.803.600-Q
ESTADO CIVIL: SOLTERO

II.-
DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 1/4
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON JUAN PÉREZ MARTÍNEZ, ALHAMA DE MURCIA
ESCRITURA DE FECHA: 26/11/99NºPROTOCOLO: 2678 DE FECHA: 26/11/99
INSCRIPCION: 15ª TOMO: 1.772 LIBRO: 499 FOLIO: 188 FECHA: 03/01/00

I.-
TITULAR
APELLIDOS: GARCIA GARRE
NOMBRE: TOMAS
N.I.F.: 27429874M
ESTADO CIVIL: CASADO
CONYUGE
MARQUES VERDU
CARMEN

II.-
DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO

PARTICIPACION: 1/4
REGIMEN: OTRO
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO POR CONFESION
TITULO: COMPRAVENTA



AUTORIZANTE: DON JUAN PÉREZ MARTÍNEZ, ALHAMA DE MURCIA
ESCRITURA DE FECHA: 26/11/99N°PROTOCOLO: 2678 DE FECHA: 26/11/99
INSCRIPCION: 15ª TOMO: 1.772 LIBRO: 499 FOLIO: 188 FECHA: 03/01/00

I.- TITULAR
APELLIDOS: SERRANO SANCHEZ
NOMBRE: SANTIAGO
N.I.F.: 77.517.279-B
ESTADO CIVIL: SOLTERO

II.- DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 1/8
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON JUAN PÉREZ MARTÍNEZ, ALHAMA DE MURCIA
ESCRITURA DE FECHA: 26/11/99N°PROTOCOLO: 2678 DE FECHA: 26/11/99
INSCRIPCION: 15ª TOMO: 1.772 LIBRO: 499 FOLIO: 188 FECHA: 03/01/00

I.- TITULAR
APELLIDOS: SERRANO SANCHEZ
NOMBRE: MIGUEL ANGEL
N.I.F.: 77.505.168-K
ESTADO CIVIL: SOLTERO

II.- DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 1/8
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON JUAN PÉREZ MARTÍNEZ, ALHAMA DE MURCIA
ESCRITURA DE FECHA: 26/11/99N°PROTOCOLO: 2678 DE FECHA: 26/11/99
INSCRIPCION: 15ª TOMO: 1.772 LIBRO: 499 FOLIO: 188 FECHA: 03/01/00

I.- TITULARES
APELLIDOS: GARCIA GARRE MARQUES VERDU
NOMBRE: TOMAS CARMEN
N.I.F.: 27429874M
ESTADO CIVIL: CASADO

II.- DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 7/100
REGIMEN: GANANCIALES
CARACTER ADQ.: GANANCIAL
TITULO: COMPRAVENTA

AUTORIZANTE: DON JUAN PÉREZ MARTÍNEZ, ALHAMA DE MURCIA
ESCRITURA DE FECHA: 04/12/00N°PROTOCOLO: 2887 DE FECHA: 04/12/00
INSCRIPCION: 16ª TOMO: 1.772 LIBRO: 499 FOLIO: 188 FECHA: 05/01/01

I.- TITULAR
APELLIDOS: SERRANO SANCHEZ
NOMBRE: ALFONSO
N.I.F.: 77.542.192-S
ESTADO CIVIL: SOLTERO

II.- DERECHO
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 717/5000
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO

TITULO: COMPRAVENTA
AUTORIZANTE: DON JUAN PÉREZ MARTÍNEZ, ALHAMA DE MURCIA
ESCRITURA DE FECHA: 04/12/00 **Nº PROTOCOLO:** 2887 **DE FECHA:** 04/12/00
INSCRIPCIÓN: 17º **TOMO:** 1.772 **LIBRO:** 499 **FOLIO:** 188 **FECHA:** 05/01/01

I.- **TITULAR** **CONYUGE**
APELLIDOS: SERRANO SANCHEZ **CANOVAS ALCARAZ**
NOMBRE: MIGUEL ANGEL **PRUDENCIA**
N.I.F.: 77.505.168-K **N.I.F.:** 52.805.584-Z
ESTADO CIVIL: CASADO

II.- **DERECHO**
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 183/10000
REGIMEN: SEPARACIÓN DE BIENES
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO
TITULO: COMPRA



AUTORIZANTE: DON SALVADOR MONTESINOS GARCÍA, ALHAMA DE MURCIA
ESCRITURA DE FECHA: 26/06/15 **Nº PROTOCOLO:** 616 **DE FECHA:** 26/06/15
INSCRIPCIÓN: 19º **TOMO:** 1.772 **LIBRO:** 499 **FOLIO:** 189 **FECHA:** 03/08/15

I.- **TITULARES**
APELLIDOS: SERRANO SANCHEZ **DIAZ COSTA**
NOMBRE: SANTIAGO **MARIA ANGELES**
N.I.F.: 77.517.279-B **N.I.F.:** 52.829.715-A
ESTADO CIVIL: CASADO

II.- **DERECHO**
CLASE: PLENO DOMINIO
PARTICIPACION: 183/10000
REGIMEN: GANANCIALES
CARACTER ADQ.: PRIVATIVO POR CONFESION
TITULO: COMPRA

AUTORIZANTE: DON SALVADOR MONTESINOS GARCÍA, ALHAMA DE MURCIA
ESCRITURA DE FECHA: 26/06/15 **Nº PROTOCOLO:** 616 **DE FECHA:** 26/06/15
INSCRIPCIÓN: 19º **TOMO:** 1.772 **LIBRO:** 499 **FOLIO:** 189 **FECHA:** 03/08/15

CARGAS VIGENTES A SALVO AFECCIONES FISCALES

Documentos relativos a la finca presentados y pendientes de despacho, vigente el asiento de presentación, al cierre del Libro Diario del día anterior a la fecha de expedición de la presente nota:

NO hay documentos pendientes de despacho

Alhama de Murcia a 26 de Abril de 2017.

Nº2-2º, Inciso 2ºD. Ad 3ºLey 8/89 **HONORARIOS:** 3,005061 Euros
MINUTA Nº:
Número de Arancel: 4.f

ADVERTENCIA

A los efectos de la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre, de Protección de Datos de carácter personal queda informado de que:

1.- Conforme a lo dispuesto en las cláusulas informativas incluidas en el modelo de solicitud los datos personales expresados en el presente documento han sido incorporados a los libros de este Registro y ficheros que se llevan en base a dichos libros, cuyo responsable es el Registrador.

2.- En cuanto resulte compatible con la legislación específica del Registro, se reconoce a los interesados los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición establecidos en la Ley Orgánica citada pudiendo ejercitarlos dirigiendo un escrito a la dirección del Registro.

La presente nota simple tiene valor puramente informativo (artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria), careciendo de garantía (artículo 332 del Reglamento Hipotecario). La libertad o gravamen de los bienes o derechos inscritos, sólo se acredita, en perjuicio de tercero, por certificación del Registro (artículo 225 de la Ley Hipotecaria).

Queda prohibida la incorporación de los datos que constan en la presente nota simple a ficheros o bases informáticas para la consulta individualizada de personas físicas o jurídicas, incluso expresando la fuente de la información (Instrucción de la D.G.R.N. 17/02/98; B.O.E. 27/02/1998).



ANEXO 2: CONVENIO URBANISTICO SUSCRITO ENTRE LOS PROPIETARIOS Y EL EXMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA (julio de 2007).



CONVENIO URBANÍSTICO PARA EL DESARROLLO DE LA UNIDAD
UA4-5 "LOS TEJARES II" (ALHAMA DE MURCIA)



En la ciudad de Alhama de Murcia, a 27 de julio de 2007.

REUNIDOS



De una parte D. Juan Romero Cánovas, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

De otra D. Miguel Ángel Serrano Sánchez mayor de edad, con NIF nº. 77.505.168-K, D. Santiago Serrano Sánchez con NIF 77.517.279-B, D. Tomás García Garre con NIF 27.429.874-M, y D. Miguel Cerón Balsas con NIF 52.803.600-Q y con domicilio a efecto de notificaciones en C/ Antonio Machado nº. 9 de Alhama de Murcia, en adelante PROMOTOR.



INTERVIENEN

El primero en nombre y representación del AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA, con domicilio en Plaza de la Constitución nº. 1, como Alcalde-Presidente de dicho Ayuntamiento, asistido de D. David Ré Soriano, Secretario General de la Corporación, que lo hace como fedatario municipal.

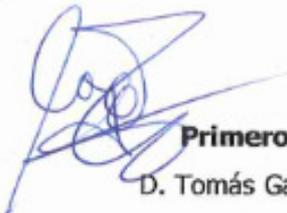


D. Miguel Ángel Serrano Sánchez actúa en su propio nombre y como representante de su hermano D. Alfonso Serrano Sánchez, y D. Tomás García Garre, D. Santiago Serrano Sánchez y D. Miguel Cerón Balsas, en los suyos

propios, y como propietarios de una finca sita en el término municipal de Alhama de Murcia.

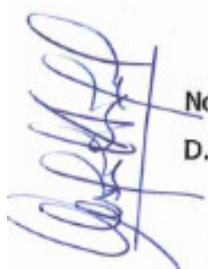


Las partes se reconocen capacidad y competencia para suscribir el presente CONVENIO URBANÍSTICO, de conformidad a los siguientes



ANTECEDENTES

Primero.- D. Miguel Ángel Serrano Sánchez, D. Alfonso Serrano Sánchez, D. Tomás García Garre, D. Santiago Serrano Sánchez y D. Miguel Cerón Balsas, son propietarios de la siguiente finca sita en el término municipal de Alhama de Murcia.



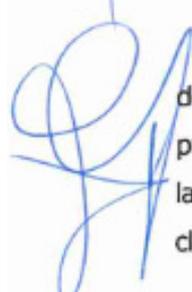
Descripción FINCA.- La finca tiene una superficie de 26.286 m2 y linda; Norte, con el Camino de las Yeseras; Sur y Este Camino de la Punta; y Oeste, D. Salvador Aledo Cánovas.

Título.- Compraventa.



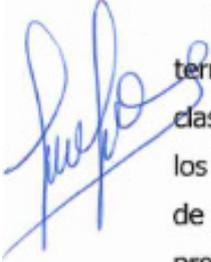
Inscripción.- Registro de la Propiedad de Totana Finca . 3.105, Tomo 1.772, Libro 499, Folio 188 Inscripción 18ª.

Referencia Catastral.- 8194901XG3889C0001JY



Segundo.- Los terrenos anteriormente descritos de acuerdo con las determinaciones del Plan General Municipal de Alhama, aprobado provisionalmente en fecha....., y pendiente de aprobación definitiva por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, tienen la siguiente clasificación:

1. Urbano no consolidado, a desarrollar mediante la delimitada Unidad de Actuación UA4-5 "Los Tejares II".



Tercero.- El PROMOTOR y AYUNTAMIENTO están interesados en que los terrenos, a la aprobación definitiva del PGMO de Alhama, mantengan la clasificación de suelo urbano no consolidado, con el objeto de desarrollar en los terrenos señalados una actuación de carácter residencial (sistema general de espacios libres), con arreglo a las previsiones de aprovechamientos y usos previstos en la aprobación provisional del PGMO.



Cuarto.- Motivación de la actuación.-

Las partes consideran que la motivación y fundamento para la suscripción del presente Convenio Urbanístico reside:



1.- En la observancia de la legislación aplicable a la materia, el respeto al medio ambiente y el beneficio social y económico que supondría para la ciudad de Alhama.



2.- En la situación: la finca se encuentra en un enclave rodeado de suelo urbano consolidado.

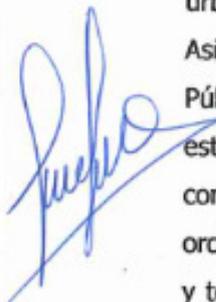
3.- En los servicios: la zona cuenta con los servicios propios del suelo urbano, y su desarrollo facilitará resolver conexiones de servicios entre las zonas urbanas colindantes, mejorando las infraestructuras de servicios y las conexiones viarias entre éstas.



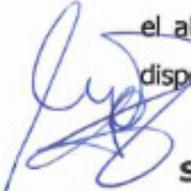
4.- En la consecución de un importante espacio destinado a sistema general de espacios libres.

Quinto.- El artículo 158 de la LSRM determina que las administraciones públicas podrán suscribir convenios con particulares con la finalidad de

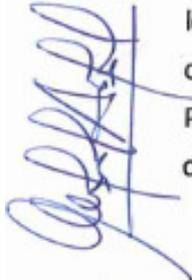
establecer condiciones detalladas para la ejecución del planeamiento urbanístico.



Así mismo, la Ley 30/1992 del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su artículo 88, establece igualmente que las administraciones públicas podrán celebrar convenios con personas de derecho privado, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico, ni versen sobre materias no susceptibles de transacción y tengan por objeto satisfacer el interés público que tienen encomendado, con el alcance, efectos y régimen jurídico específico que en cada caso prevea la disposición que lo regule.



Sexto.- El compromiso adquirido por el AYUNTAMIENTO a través de este convenio no supondrá, en ningún caso, condicionar, constreñir o limitar las legítimas facultades de planeamiento y gestión que le corresponden por virtud de la legislación urbanística y la propia de Régimen Local, ni dispensar al PROMOTOR de sus deberes urbanísticos fijados en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.



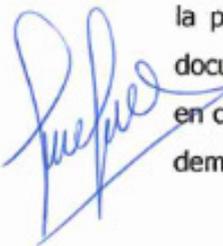
En consecuencia, ambas partes acuerdan libremente suscribir el presente **CONVENIO URBANÍSTICO**, que regirá con arreglo a las siguientes

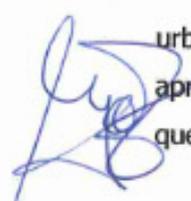
CLÁUSULAS

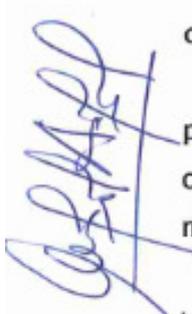


2. **Primera.- Objeto.** El objeto del presente Convenio es establecer las condiciones particulares para el desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación UA4-5 "Los Tejares II" a los efectos de su inmediata ejecución para implantar en ellos usos residenciales, de zonas verdes.

Segunda.- Ámbito. El ámbito del convenio se extenderá al área de los terrenos antes descritos, que conforman la UA4-5 "Los Tejares II", tal como queda definida en la aprobación provisional del PGMO.


Tercera.- Desarrollo. El PROMOTOR promoverá la actuación mediante la presentación, de conformidad con los plazos que se dirán en el presente documento, de los instrumentos de desarrollo y gestión de la unidad, todo ello en cumplimiento de las determinaciones contempladas y exigidas por la LSRM y demás normativa aplicable.

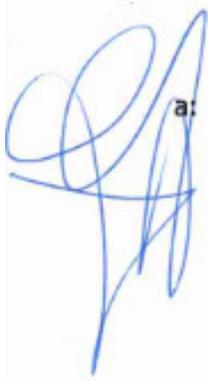

Cuarta.- Ficha urbanística del sector. Los parámetros de urbanísticos de la actuación son los contenidos en la ficha inserta en la aprobación provisional del PGMO, correspondiente a la UA4-5 "Los Tejares II", que une como Anexo 1 al presente convenio:


Quinta.- Compromisos del Ayuntamiento. El Ayuntamiento se compromete a:

1.- Completar las justificaciones que la Comunidad Autónoma requiera para que los terrenos en cuestión mantengan la clasificación de urbanos no consolidados, el uso global de residencial y la edificabilidad bruta de 0,70 m²/m², que se contiene en la aprobación provisional del PGMO.

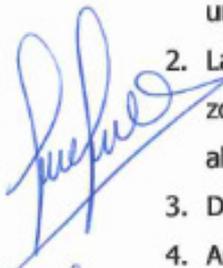
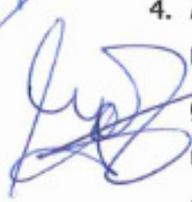
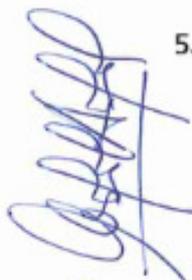
2.- Tramitar, con la máxima celeridad dentro del marco legal aplicable, los preceptivos instrumentos de gestión, proyecto de urbanización y proyectos de edificación que presente el PROMOTOR en ejecución de la actuación.

3.- Colaborar con el PROMOTOR en las gestiones que realice ante los organismos públicos y empresas suministradoras de servicios para que lleven a cabo la realización de actuaciones, en el ámbito de sus competencias, que incidan positivamente en el desarrollo del ámbito propuesto.


Sexta.- Compromisos del Promotor. El PROMOTOR se compromete

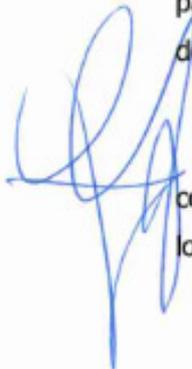
a:

1. Ejecutar la actuación de urbanización en el plazo total de veinticuatro (24) meses, a partir de la publicación de la aprobación definitiva del PGMO, con los siguientes plazos parciales: seis (6) meses para la presentación de los proyectos de gestión y de urbanización y dieciocho

- 
- 
- 
- 
1. meses (18), a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización, para la realización de las obras de urbanización.
 2. La cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, zonas verdes, y la parcela grafiada "A" en el plano adjunto correspondiente al del aprovechamiento de la unidad, cuyo uso no podrá ser residencial.
 3. Desarrollar la unidad por el sistema de Concertación Directa.
 4. Asumir el cien por cien de los gastos de urbanización que correspondan a la Unidad de Actuación, incluso la urbanización de la zona verde-sistema general, asumiendo los gastos de movimiento de tierras, plantación del normal arbolado de una zona verde y su red de riego, el alumbrado público correspondiente a una zona verde tipo, la pavimentación limitada hasta un máximo del 40% de superficie dura tipo adoquín.
 5. Prestar las garantías correspondientes que aseguren la terminación de la urbanización y garantías adicionales en el caso de ejecución simultánea de la urbanización y la edificación de conformidad con lo preceptuado en los artículos 210 y 211 de la LSRM.

Séptima.- Régimen jurídico de este Convenio. En cumplimiento de lo dispuesto en el apartado tercero del artículo 158 de la LSRM, el presente Convenio se publicará en el Boletín Oficial de la Región de Murcia en el plazo de un mes desde la firma del mismo a efectos de la preceptiva consulta pública.

Las partes reconocen la naturaleza administrativa de este documento, se comprometen a ejecutarlo en sus propios términos y se someten a la legislación administrativa por la que se regula el régimen jurídico de las Entidades Locales para dirimir las divergencias que pudieran surgir en la aplicación y desarrollo del presente Convenio.



Disposición Adicional 1ª.- La validez de este convenio queda condicionada a la Aprobación Definitiva del P.G.M.O. de Alhama de Murcia y en los términos en él contenidos.

Así mismo, el Ayuntamiento podrá realizar cuantas gestiones y actuaciones que considere convenientes tendentes a asegurar y controlar la efectiva ejecución del objeto del Convenio.

Leído el presente Convenio a las partes, lo encuentran conforme con sus manifestaciones, de todo lo cual, yo, el Secretario, doy fe.

Ayuntamiento de Alhama
EL ALCALDE-PRESIDENTE

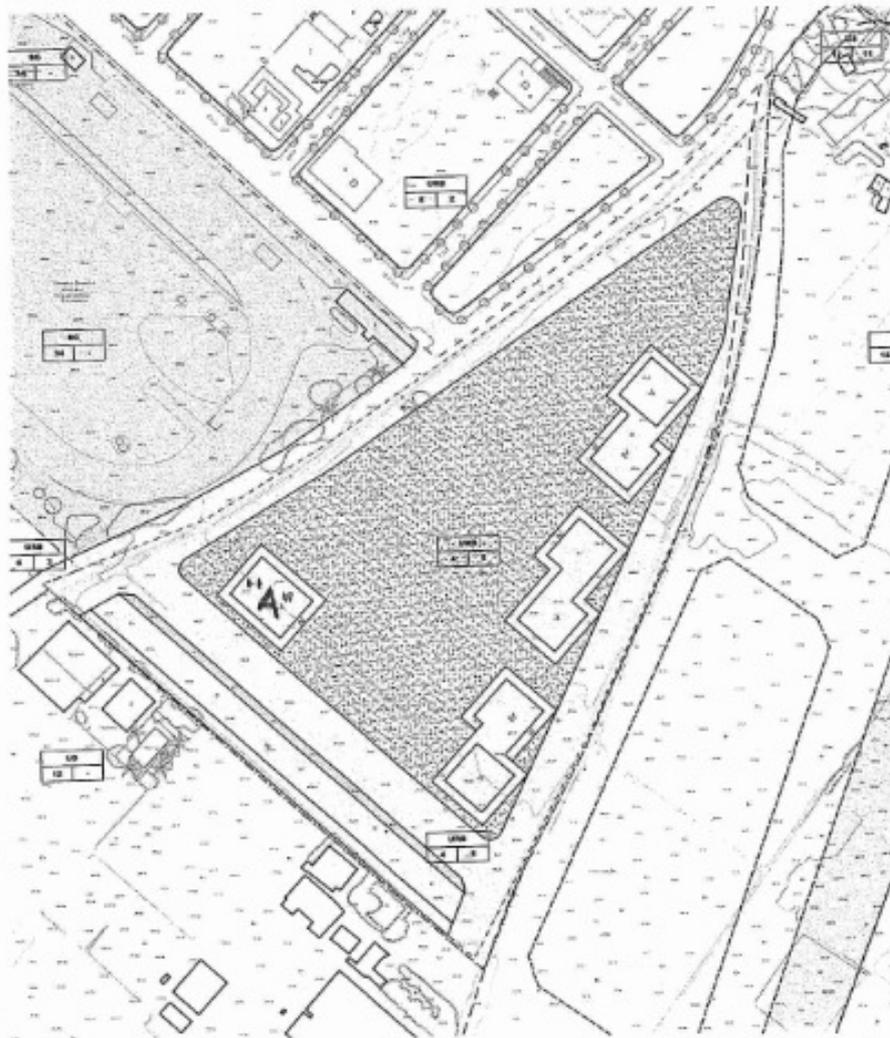
Secretario General

Promotores

Unidad de Actuación: 4-5. Los Tejares II

Edificabilidad Bruta:

0.70 m² / m²s



[Handwritten signatures and initials in blue ink on the left side of the map]

DOCUMENTO EDIFICATIVO CON EFICACIA NORMATIVA
FICHAS URBANÍSTICAS

151

Inotec Consultores S.L.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
 Aprobación Provisional

Ayuntamiento de Alhama de Murcia

	Zona de Ordenación Urbanística:	Unidad de Actuación
	Zona 4: Edificación Abierta	4-5: Los Tejares II
Sistema de ordenación: Unidad de actuación no consolidada Área Homogénea B-1 Aprovechamiento 0,22	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso global: Residencial

Usos Pomenorizados		
Uso DOMINANTE	Uso COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES
Residencial: Múltiple (RM) Unitario (RU)	Actividad Económica (AE): Tco.1.a; Tco. 1.b ; Tco.1.c., y Tco.1.d. Tho.1. Tof.1.a; Tof.1.b. Tof.1.c; y Tof.1.d. Tre.a. Industrial (I) Alm.1.Alm.2, y Alm.3. Ind.a. y Ind. b. Dotacional (D): RV. A.U. I.D.8 E.C. E.D. EE.TD.ES Z.U.	Los no señalados como compatibles Especialmente Tre.b.

[Handwritten signatures in blue ink]

DOCUMENTO B) PARTE CON EFICACIA NORMATIVA.
 FICHAS URBANÍSTICAS

Unidad de Actuación: 4-5. Los Tejares II

Parámetros Urbanísticos			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	Bloque 400 m ² Unifamiliar 120 m ²	Profundidad edificable	20 metros
Frete mínimo de parcela	Bloque 20 m Unifamiliar 6 m		
Circulo inscrito mínimo	Bloque 20 m Unifamiliar 18 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación máxima de parcela neta	100 %	Número máximo de plantas	Bloque 4 plantas + ático Unifamiliar 2 plantas
		Altura máxima reguladora	16 mts.
		Sótanos	Sí
		Semisótanos	Sí

Cuadro de Superficies	
Superficie Total del Área	26.285,91 m ²
Suelo Edificable	5.668,95 m ²
Superficie Viales	7.409,08 m ²
Espacios Libres	12.749,32 m ²
Zonas Verdes Privadas	458,56 m ²
Superficie Equipamientos	-

ANEXO 3: DOCUMENTOS DE LA” MODIFICACION ESTRUCTURAL Nº 8 “AJUSTES EN SUELO URBANO Y OTROS”. FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO FEBRERO DE 2015.

38/15
6-5-2015



AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

Modificación Estructural N° 8
Ajustes en Suelo Urbano y otros
Plan General Municipal de Ordenación de Alhama
de Murcia

FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO FEBRERO 2015



**Modificación Estructural Nº8 Ajustes en Suelo Urbano y otros
PGMO de Alhama de Murcia**

El Presente documento ha sido redactado en la Oficina Técnica Municipal con las siguientes colaboraciones:

Redacción avance inicial: Domingo Monserrat Delgado – Arquitecto Municipal

Técnico Administración: J. Carmelo Tornero Montoro.

Delineación: M^a Belén López Giménez

En Alhama de Murcia, 12 de febrero de 2015

LA ARQUITECTA MUNICIPAL,

Fdo: Sonia A. Bedetti Serra



INDICE

1. **Antecedentes**
2. **Información urbanística: planeamiento vigente**
3. **Objeto**
4. **Procedimiento**
5. **Modificaciones propuestas en este Avance:**
 - PARCELACION EN NUCLEOS RURALES
 - AJUSTES Y MODIFICACIONES EN SUELO URBANO
 - AMPLIACION DE SUELO URBANO EN SANTO ANGEL
 - AUTORIZACION PARA INSTALACIÓN DE VIVIENDAS E INSTALACIONES PREFABRICADAS EN SUELOS URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES
6. **Conclusión.**

5.- Modificaciones propuestas en este Avance:

- 5.1. PARCELACION EN NUCLEOS RURALES
- 5.2. AJUSTES Y MODIFICACIONES EN SUELO URBANO
- 5.3. MODIFICACION DE PARAMETROS EN UNIDAD DE ACTUACIÓN SU 08-03 EL RAL
- 5.4. AMPLIACION DE SUELO URBANO EN SANTO ANGEL
- 5.5. AUTORIZACION PARA INSTALACIÓN DE VIVIENDAS E INSTALACIONES PREFABRICADAS EN SUELOS URBANIZABLES Y NO URBANIZABLES

5.2. AJUSTES Y MODIFICACIONES EN SUFLO URBANO:

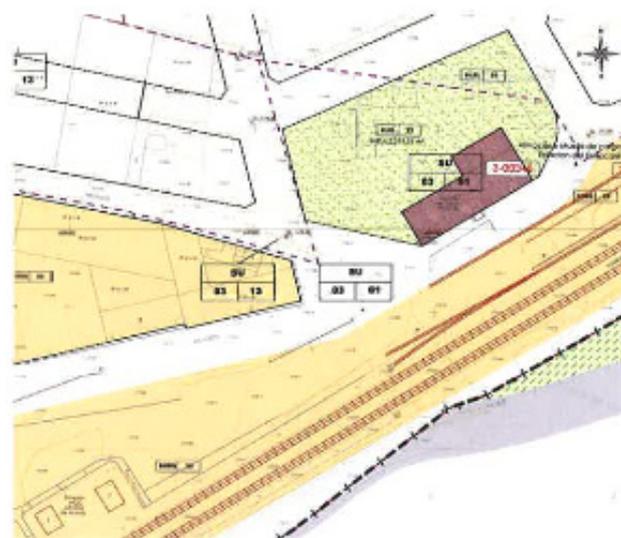
5.2.1. Alineaciones junto a Nave catalogada de la Mancomunidad de Canales del Talbilla:

Se ha detectado un error en el trazado viario, junto a la actual estación de ferrocarril, ya que al final del trámite del PGMO, se resolvió catalogar el antiguo Almacén de la Mancomunidad de Canales del Talbilla, quedando esta nave en un vial proyectado por el Plan, por lo que es preciso su rectificación.

PGMO ACTUAL:



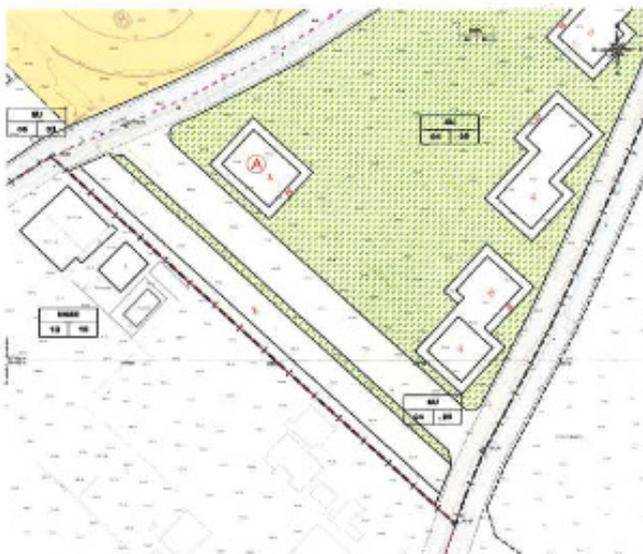
MODIFICACION PROPUESTA:



5.2.3. Error en delimitación de Zona Verde U.A. SU 04-05 Los Tejares;

Por error se ha grafiado la zona de antejardines en la semi-manzana de las viviendas unifamiliares como "zona verde pública" en vez de "zona verde privada" y procede su subsanación.

PGMU ACTUAL:



MODIFICACION PROPUESTA:



ANEXO 4: DOCUMENTOS DE LA” MODIFICACION NO ESTRUCTURAL Nº 8 “AJUSTES EN SUELO URBANO”. FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO AGOSTO DE 2016.

38/15
3-10-2016



AYUNTAMIENTO
Alhama de Murcia
Concejalía de Urbanismo

Modificación No Estructural N° 8
Ajustes en Suelo Urbano - del Plan General
Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia

FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO AGOSTO 2016



INDICE

1. ANTECEDENTES

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA: PLANEAMIENTO VIGENTE

3. OBJETO

4. JUSTIFICACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL

5. PROCEDIMIENTO

6. MODIFICACIONES PROPUESTAS EN ESTE AVANCE:

6.1. NUCLEOS RURALES: MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN

- 6.1.1. Análisis de alternativas
- 6.1.2. Fichas urbanísticas vigentes
- 6.1.3. Fichas urbanísticas modificadas

6.2. SUBSANACION DE ERRORES :

- 6.2.1. Los Secanos: vivienda particular calificada como SLEQ
- 6.2.2. Errores y/u omisiones detectados en usos compatibles en Fichas Urbanísticas

6.3. MODIFICACION DE ALINEACIONES:

- 6.3.1. Calle La Estación: modificación de vial grafiado sobre edificio catalogado.
- 6.3.2. Rambla Don Diego: Modificación de alineación para ampliación de vial
- 6.3.3. Alineación calle Los Cucos de El Cañarico.

6.4. MODIFICACION DE PARAMETROS EN UNIDAD DE ACTUACIÓN SU 08-03 EL RAL

7. DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

7.1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

- 7.1.1. Introducción
- 7.1.2. Antecedentes. El Plan General y su Declaración de Impacto Ambiental
- 7.1.3. Contenido del documento
- 7.1.4. Definiciones básicas del documento ambiental

7.2. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL



4.- JUSTIFICACIÓN DE LA DEFINICIÓN DE MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL:

La Modificación objeto de este Avance se considera una MODIFICACIÓN NO ESTRUCTURAL de acuerdo al artículo 173.2 de la LOTURM: "... Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A esos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al veinte por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación. También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos..."

- NUCLEOS RURALES: MODIFICACIÓN DE CONDICIONES DE PARCELACIÓN

Esta modificación afecta al Suelo Urbano destinado a los siguientes Núcleos Rurales:

Zona 07-A

SU 07-01A JARRO DEL ORO
SU 07-02A LOS PAVOS
SU 07-03A CASAS DE FARACHE
SU 07-04A LAS FLOTAS (NÚCLEO 1, SUR)
SU 07-05A LAS FLOTAS (NÚCLEO 2, NORTE)
SU 07-06A VENTA ALEDO
SU 07-07A LA MOLATA
SU 07-08A LAS CASAS DEL ALJIBE
SU 07-09A LOS MUÑOCES
SU 07-10A LAS CABILAS
SU 07-11A VENTORRILLOS
SU 07-12A LAS BARRACAS
SU 07-13A CASAS NUEVAS
SU 07-14A LOS RUBIOS
SU 07-15A FUENTE ALEDO
SU 07-16A EL COLLADO

Zona 07-B

SU 07-17B – LA CAÑADA
SU 07-18B – CASAS DEL MOJON Y LA ERMITA
SU 07-19B – CASAS DE LA ESCUELA Y LA VENTA
SU 07-20B – CASAS DE Balsa Nueva
SU 07-21B – CASAS DE JALISCO
SU 07-22B – CASAS DE ARRIBA Y CASAS DEL ESTANCO
SU 07-23B – CASAS DE ABAJO

SUPERFICIE TOTAL DEL AREA AFECTADA: 474.636,48 m²



La modificación NO supone alteración de ningún sistema general, ni altera el uso global (residencial) ni aumenta el aprovechamiento. Se simplifican los requerimientos establecidos para la subdivisión de parcelas, modificando las condiciones requeridas en las fichas urbanísticas y estableciendo condiciones para la instalación de Alojamientos Turísticos Rurales (de carácter etnográfico). La superficie es menor de 50 hectáreas y las modificaciones propuestas no suponen modificación de las afecciones ambientales.

No se reclasifica suelo

No se reducen dotaciones

- SUBSANACION DE ERRORES :
 - Los Secanos: vivienda particular calificada como SLEQ
 - Errores y/u omisiones detectados en usos compatibles en Fichas Urbanísticas

Esta modificación intenta subsanar errores en la documentación gráfica y fichas, para facilitar la gestión diaria, por lo tanto NO supone alteración de ningún sistema general (se ha grafado por error una vivienda particular como Sistema Local de Equipamiento, colindante a un local de uso municipal)

Los errores en las fichas se refieren a USOS COMPATIBLES, NO A USOS GLOBALES en ningún caso, ni se alteran otras condiciones.

Se adjunta modificación de los cuadros del cumplimiento de estándares de la Memoria Justificativa del Plan General.

- MODIFICACION DE ALINEACIONES:
 - Calle La Estación: modificación de vial grafado sobre edificio catalogado.
 - Rambla Don Diego: Modificación de alineación para ampliación de vial
 - Alineación calle Los Cucos de El Cañarico.

Estos cambios de alineaciones afectan a SISTEMAS LOCALES DE ESPACIOS LIBRES, NO A SISTEMAS GENERALES, y se proponen para ajustar la documentación gráfica a la realidad, tal como se puede comprobar en las fotografías, o para ampliar viales.

Por lo tanto No suponen alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de sector o unidad de actuación, No afecta a más de 50 hectáreas, No se reclasifica ningún tipo de suelo y las dotaciones siguen cumpliendo con los estándares legalmente establecidos, tal como se justifica mas adelante.

- MODIFICACION DE PARAMETROS EN UNIDAD DE ACTUACIÓN SU 08-03 EL RAL

La unidad de actuación en Suelo Urbano Consolidado SU 08-03 El Ral, se ha delimitado para poder ejecutar las obras de urbanización pendientes, ya que las parcelas resultantes se encuentran construidas desde hace décadas. Sin embargo algunas parcelas existentes incumplen las condiciones establecidas en el vigente PGMO, dificultando la gestión urbanística. Se propone una modificación de la Ficha Urbanística correspondiente para poder incluir estas edificaciones en el Proyecto de Reparcelación. Por lo tanto esta modificación siendo muy puntual, no afecta a ninguno de los condicionantes establecidos en el artículo 173 y mencionados anteriormente.

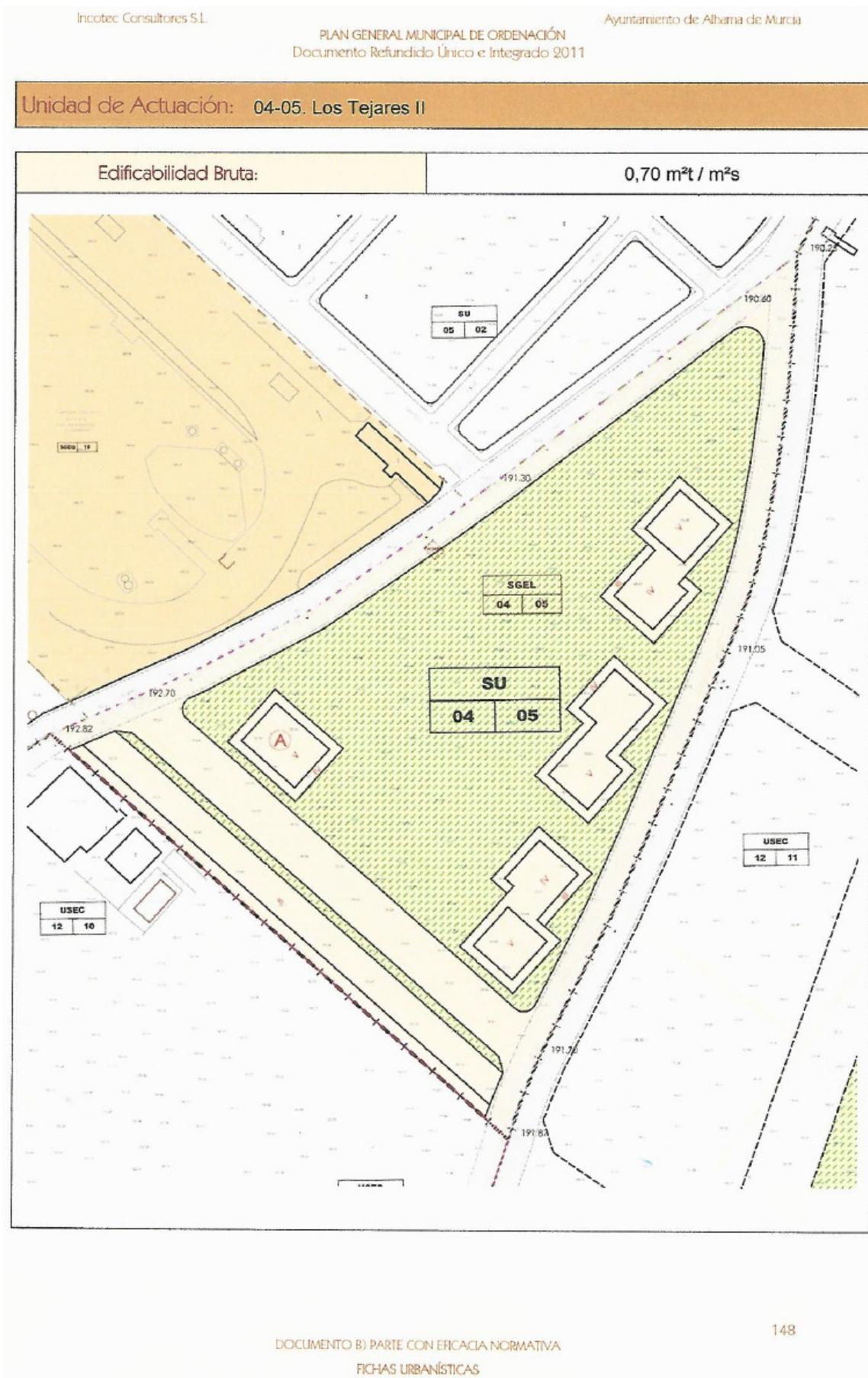
ANEXO 5: FICHA PGMO VIGENTE. Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.

Incotec Consultores S.L.		Ayuntamiento de Alhama de Murcia	
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN Documento Refundido Único e Integrado 2011			
	Zona de Ordenación Urbanística: Zona 04: Edificación Abierta	Unidad de Actuación: 04-05. Los Tejares II	
Sistema de ordenación: Unidad de actuación no consolidada Área Homogénea B-1	Tipología edificatoria: Manzana compacta	Uso global: Residencial	
Usos Pormenorizados			
Uso DOMINANTE	Usos COMPATIBLES	Usos INCOMPATIBLES	
Residencial*: Múltiple (RM) Unitario (RU)	Actividad Económica (AE): Tco.1.a; Tco. 1.b ; Tco.1.c., y Tco.1.d. Tho.1. Tof.1.a; Tof.1.b. Tof 1.c; y Tof.1.d. Tre.a. Industrial (I) Alm.1.Alm.2, y Alm.3. Ind.a. y Ind. b. Dotacional (D): RV. A.U. I.D.8 E.C. E.D. EE.TD.ES Z.U.	Los no señalados como compatibles Especialmente Tre.b.	
* Excepto parcela A, en la que no se admiten los usos residenciales.			

Unidad de Actuación: 04-05. Los Tejares II

Parámetros Urbanísticos			
PARCELA		POSICIÓN de la edificación	
Parcela mínima	Bloque 400 m ² Unifamiliar 120 m ²	Profundidad edificable	20 m
Frente mínimo de parcela	Bloque 20 m Unifamiliar 6 m		
Círculo inscrito mínimo	Bloque 20 m Unifamiliar 18 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación máxima de parcela neta	100 %	Número máximo de plantas	Bloque 4 plantas + ático Unifamiliar 2 plantas
		Altura máxima reguladora	16 m Unifamiliar 7 m
		Sótanos	Si
		Semisótanos	Si

Cuadro de Superficies	
Superficie Total del Área	26.108,88 m ²
Suelo Edificable	5.158,00 m ²
Superficie S.G.E.L.	13.765,25 m ²
Superficie S.G.E.Q.	0,00 m ²
Superficie S.G.I.	0,00 m ²
Superficie S.L.E.L.	0,00 m ²
Superficie S.L.E.Q.	0,00 m ²
Zonas verdes privadas	0,00 m ²
Superficie Viales	7.185,63 m ²



ANEXO 6: FICHA PROPUESTA. Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
 Modificación puntual Nº11 U.A. 04-05 Los Tejares II

Unidad de Actuación: 04-05. Los Tejares II

Parámetros Urbanísticos			
PARCELA		POSICION de la edificación	
Parcela mínima	Resid. Bloque 400 m2 Comercial-Terciario- Resid 500 m2	Profundidad edificable	Ver alineaciones
Frente mínimo de parcela	Resid. Bloque 20 m Com-Terciario-Resid 20 m		
Circulo inscrito mínimo	Resid. Bloque 20 m Com-Terciario-Resid 20 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación máxima de parcela neta	100 %	Número máximo de plantas	Resid Bloque 4 pl + atico Com-Terciario-Resid 2 pl
		Altura máxima reguladora	Resid Bloque 16 m Com-Terciario 8 m
		Sótanos	Sí
		Semisótanos	Sí

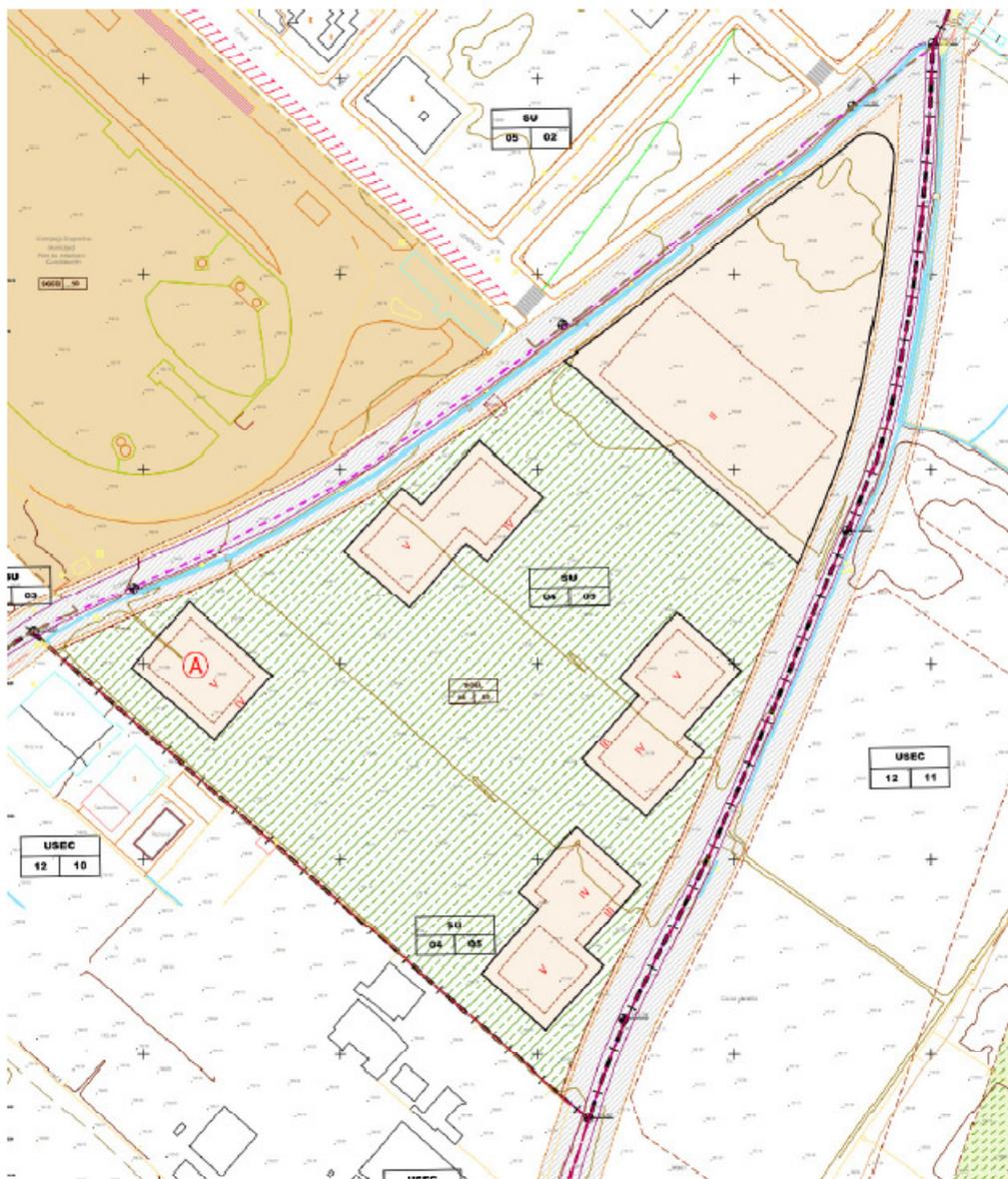
Cuadro de Superficies	
Superficie Total del Área	26.108,88 m2
Suelo Edificable	8.057,95 m2
Superficie S.G.E.L.	13.765,23 m2
Superficie S.G.E.Q.	0,00 m2
Superficie S.G.I.	0,00 m2
Superficie S.L.E.L.	0,00 m2
Superficie S.L.E.Q.	0,00 m2
Zonas verdes privadas	0,00 m2
Superficie Viales	4.285,68 m2

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
Modificación puntual Nº11 U.A. 04-05 Los Tejares II

Unidad de Actuación: 04-05. Los Tejares II

Edificabilidad Bruta:

0,70 m²/m²s



La posición de las edificaciones dentro de las parcelas edificables es orientativa.

ANEXO: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.

ANEXO: INFORME-MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
Modificación puntual N°11 U.A. 04-05 Los Tejares II

Unidad de Actuación: 04-05. Los Tejares II

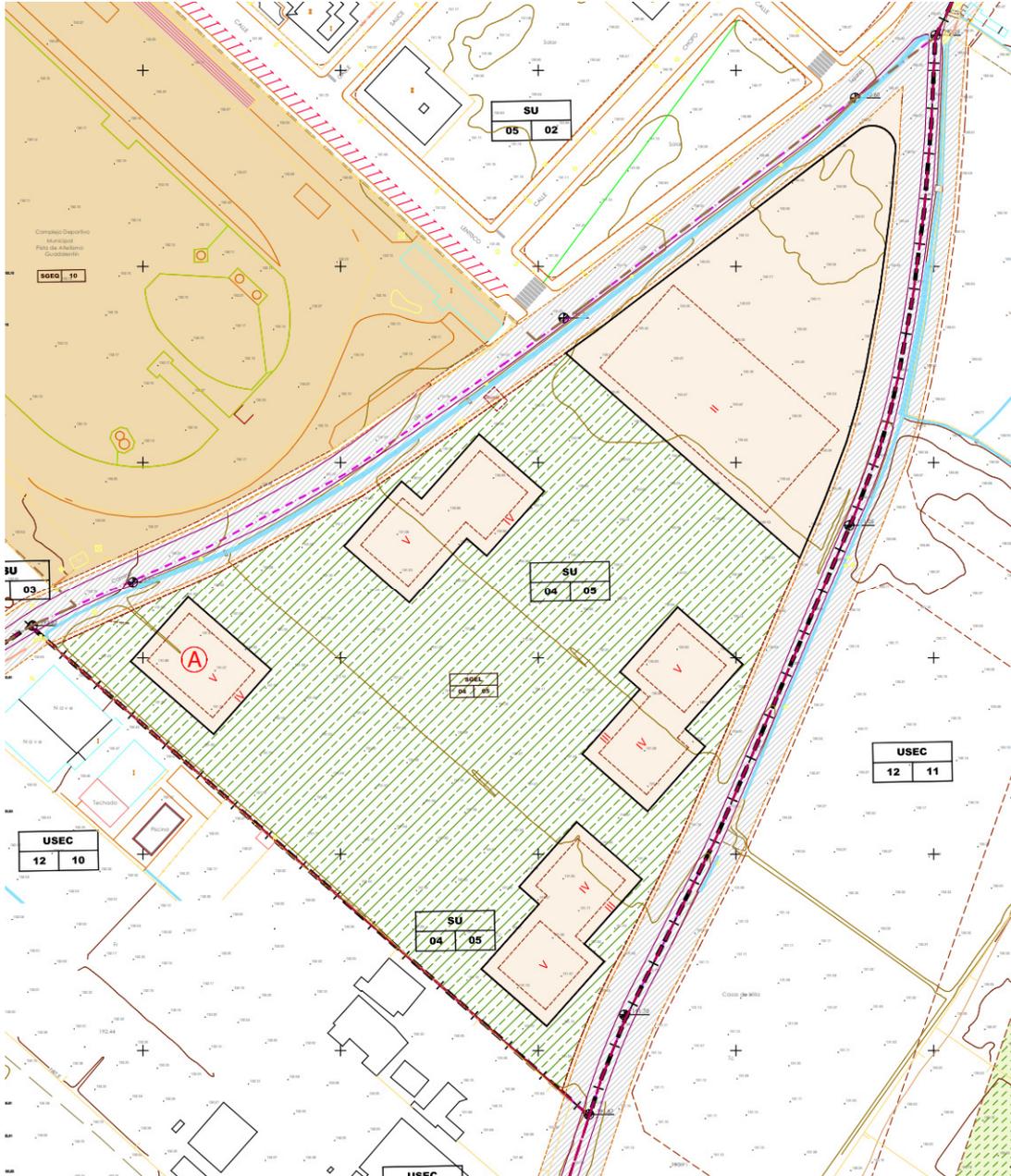
Parámetros Urbanísticos			
PARCELA		POSICION de la edificación	
Parcela mínima	Resid. Bloque 400 m2 Comercial-Terciario- Resid 500 m2	Profundidad edificable	Ver alineaciones
Frete mínimo de parcela	Resid. Bloque 20 m Com-Terciario-Resid 20 m		
Circulo inscrito mínimo	Resid. Bloque 20 m Com-Terciario-Resid 20 m		
INTENSIDAD		VOLUMEN Y FORMA	
Ocupación máxima de parcela neta	100 %	Número máximo de plantas	Resid Bloque 4 pl + atico Com-Terciario-Resid 2 pl
		Altura máxima reguladora	Resid Bloque 16 m Com-Terciario 8 m
		Sótanos	Sí
		Semisótanos	Sí

Cuadro de Superficies	
Superficie Total del Área	26.108,88 m2
Suelo Edificable	8.057,95 m2
Superficie S.G.E.L.	13.765,23 m2
Superficie S.G.E.Q.	0,00 m2
Superficie S.G.I.	0,00 m2
Superficie S.L.E.L.	0,00 m2
Superficie S.L.EQ.	0,00 m2
Zonas verdes privadas	0,00 m2
Superficie Viales	4.285,68 m2

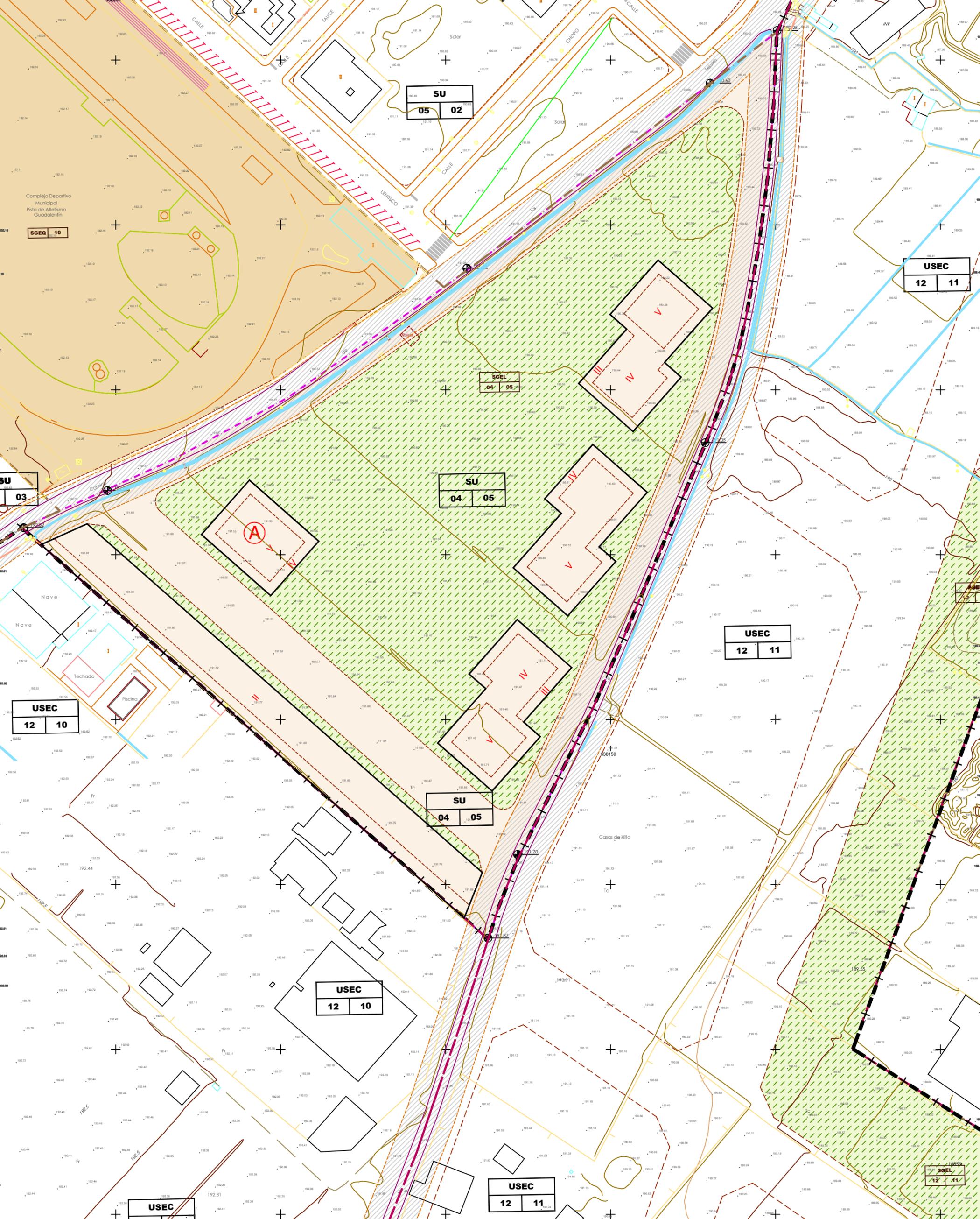
PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
Modificación puntual Nº11 U.A. 04-05 Los Tejares II

Unidad de Actuación: 04-05. Los Tejares II

Edificabilidad Bruta:

0,70 m²t/m²s

La posición de las edificaciones dentro de las parcelas edificables es orientativa.



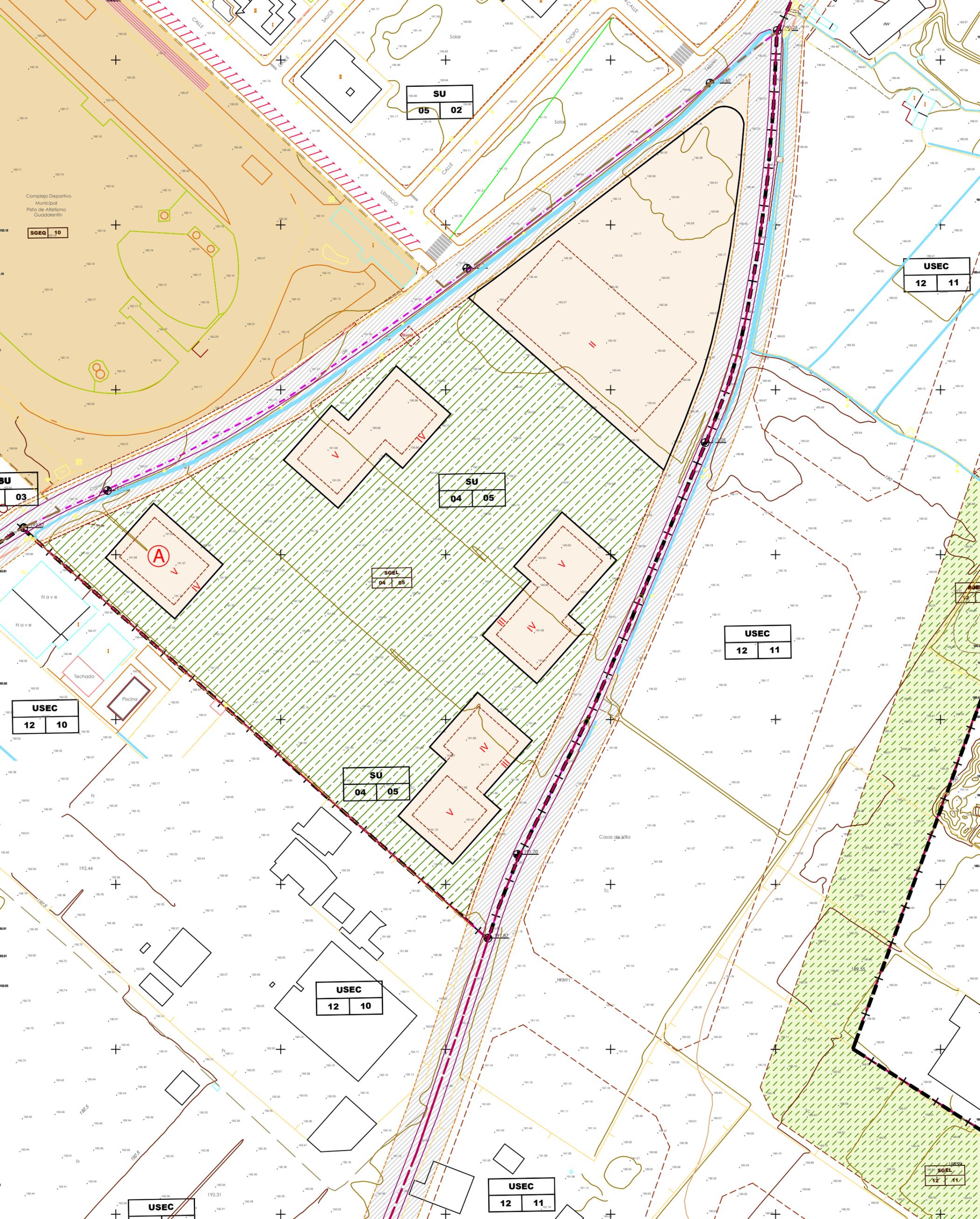
MODIFICACION PUNTUAL N° 11 DEL PGMO DE ALHAMA DE MURCIA, EN LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05. LOS TEJARES II.
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO. OCTUBRE DE 2017.

Promotor: Exmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia

PLANO INFORMACION: Ordenación del PGMO Vigente
E: 1/1000

1.1
Técnico Redactor

Antonio Grau Gómez.
Arquitecto. Col. 1.223 COAMU.



MODIFICACION PUNTUAL N° 11 DEL PGMO DE ALHAMA DE MURCIA, EN LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05. LOS TEJARES II.
FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO. OCTUBRE DE 2017.

Promotor: Exmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia

PLANO ORDENACION: Ordenación Propuesta
E: 1/1000

O.1
Técnico Redactor

Antonio Grau Gómez.
Arquitecto. Col. 1.223 COAMU.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PGMO DE ALHAMA DE MURCIA, EN LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05. LOS TEJARES II.

FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

ALHAMA DE MURCIA - OCTUBRE DE 2017

TECNICO REDACTOR:

Antonio Grau Gómez – Arquitecto. Col. 1.223 COAMU.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PGMO DE ALHAMA DE MURCIA EN LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05. LOS TEJARES II

INDICE DE CONTENIDOS:

1. INTRODUCCION Y ANTECEDENTES.
 - 1.1.- Introducción.
 - 1.2.- Antecedentes. El Plan General y su Declaración de Impacto Ambiental.
 - 1.3.- Contenido del documento.
 - 1.4.- Datos básicos del documento ambiental.

2. OBJETIVOS, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL.

3. LOCALIZACION DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL, ALTERNATIVAS RAZONABLES, TECNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES.
 - 3.1.- Localización.
 - 3.2.- Alternativas estudiadas.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL.

5. CARACTERIZACION DE LA SITUACION DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL AMBITO TERRITORIAL AFECTADO.
 - 5.1.- Medio Físico y cambio climático.
 - 5.2.- Medio biótico.

6. ESTUDIO DE PAISAJE.
 - 6.1.- Atlas del Paisaje.
 - 6.2.- Portal del Paisaje.
 - 6.2.1.- Unidad Homogénea del Paisaje. GU.12. VEGA DEL GUADALENTIN.
 - 6.2.1.1.- Geoformas e hidrografía.
 - 6.2.1.2.- Cubierta vegetal.
 - 6.2.1.3.- Usos del suelo y elementos de la estructura agraria.
 - 6.2.1.4.- Asentamientos.
 - 6.2.1.5.- Red viaria.
 - 6.2.1.6.- Dinámica del paisaje.
 - 6.2.1.7.- Visión del Paisaje.
 - 6.2.1.8.- Organización y carácter del paisaje.
 - 6.2.2.- Unidad Homogénea del Paisaje. GU.14. ENTORNO URBANO DE ALHAMA.
 - 6.2.2.1.- Relación entre el asentamiento y su territorio.
 - 6.2.2.2.- El proceso de ocupación.
 - 6.2.2.3.- Bordes urbanos.
 - 6.2.2.4.- Accesos.
 - 6.2.2.5.- Espacios verdes.
 - 6.2.2.6.- Dinámica del paisaje.
 - 6.2.2.7.- Visión del Paisaje.
 - 6.3.- Calidad de paisaje.
 - 6.3.1.- Unidad Homogénea del Paisaje. GU.12. VEGA DEL GUADALENTIN.

6.3.2.- Unidad Homogénea del Paisaje. GU.14. ENTORNO URBANO DE ALHAMA.

7. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, TOMANDO EN CONSIDERACION EL CAMBIO CLIMATICO.
8. EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES.
9. MOTIVACION DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA SIMPLIFICADA: SUPUESTO SOMETIDO A EVALUACION AMBIENTAL ESTRATEGICA Y TRAMITACION.
10. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.
11. MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR, Y EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE TOMANDO EN CONSIDERACION EN CAMBIO CLIMATICO.
 - 11.1.- Medidas relativas a la Calidad Ambiental.
 - 11.2.- Medidas relativas al Cambio Climático.
 - 11.3.- Medidas relativas a las especies a usar en jardinería.
 - 11.4.- Medidas relativas al consumo de agua.
12. MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.
 - 12.1.- Incardinación en el seguimiento ambiental del Plan General Municipal de Ordenación.
 - 12.2.- Medidas relativas a la calidad ambiental y el cambio climático.
 - 12.3.- Medidas relativas a las especies a plantar en jardinería.
 - 12.4.- Medidas relativas al consumo de agua.
13. CONCLUSION.

DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO (DAE)

1.- INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

1.1.- Introducción

Este Anexo constituye el **Documento Ambiental Estratégico (DAE) del AVANCE de la Modificación Puntual nº 11 del PGMO de Alhama de Murcia en la Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.**

Transcurridos más de 8 años desde la aprobación definitiva del Plan General en 2008, se han observado ciertas disfunciones en el documento, errores y nuevas alternativas en cuanto a las previsiones iniciales que plantean la necesidad de introducir modificaciones de planeamiento.

La modificación puntual que se plantea se basa en la detección de errores e imprecisiones en la ordenación recogida en el Plan General en el ámbito de suelo urbano de la Unidad de Actuación 04-05 Los Tejares II, siendo preciso regularizar y subsanar estas disfunciones, e incorporar nuevos planteamientos propuestos desde la propiedad. Su objeto es la reordenación de una Unidad de Actuación; se trata por tanto de determinaciones que alteran únicamente los mecanismos de gestión del Plan General en la superficie de esta unidad, sin cambios ni en la clasificación, categorización ni calificación del suelo urbano, no se modifica ni el uso global, ni los pormenorizados previstos en el Plan General, ni se modifica su edificabilidad, no alterando por tanto las previsiones del PGMO aprobado que fue evaluado favorablemente desde el punto de vista ambiental en la Declaración de Impacto Ambiental de 16 de marzo de 2007.

Como referente, guía y contenidos globales en la elaboración de este Documento Ambiental Estratégico se ha utilizado el Documento Ambiental estratégico redactado por D. Emilio Díez de Revenga Martínez, Licenciado en Ciencias Biológicas, en el Avance de la Modificación No Estructural Nº 8. Ajustes en suelo urbano, del Plan General Municipal de Alhama de Murcia, redactado en agosto de 2016.

1.2.- Antecedentes. El Plan General y su Declaración de Impacto Ambiental.

El Plan General de Alhama de Murcia fue aprobado por Orden resolutoria del Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de fecha 1 de febrero de 2.008 (BORM nº: 53 de 3 de marzo de 2.008).

Con posterioridad el Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes dio el visto bueno al Texto Refundido del Plan General de Alhama de Murcia que subsanaba los reparos indicados en los escritos recibidos de la Dirección General del Territorio y Vivienda en fechas 19 y 26 de octubre de 2010. Texto Refundido 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 BORM 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.

La Declaración de Impacto Ambiental de 16 de marzo de 2007 de la Dirección General de Calidad Ambiental relativa al Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, a solicitud de su ayuntamiento, Informa favorablemente -a los solos efectos ambientales- el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia (BORM nº 77 de 3 de abril de 2007).

Ninguna de las determinaciones recogidas en la declaración de impacto ambiental afecta al ámbito territorial definido en esta Modificación Puntual.

1.3.- Contenido del documento

Según define el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, la solicitud de Inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, en el procedimiento de aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo ambiental, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico que contendrá, al menos:

- a) *Los objetivos de la planificación.*
- b) *El alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) *El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) *Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado.*
- e) *Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.*
- f) *Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territorio/es concurrentes.*
- g) *La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.*
- h) *Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.*
- i) *Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático.*
- j) *Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan.*

1.4.- Datos básicos del documento ambiental

Los Datos generales básicos de este Documento Ambiental Estratégico son:

- Denominación de la Modificación del Plan: **Modificación Puntual Nº11 del PGMO de Alhama de Murcia, en la Unidad de Actuación 04-05 Los Tejares II. FASE: AVANCE PLANEAMIENTO.**
- Titular del Plan General: **Excmo. Ayto. de Alhama de Murcia.**
- Órgano sustantivo: **Excmo. Ayto. de Alhama de Murcia.**
- Órgano ambiental: **Dirección General de Calidad y Evaluación Ambiental.**
- Autor de la Modificación del Plan General: D. Antonio Grau Gómez. Arquitecto Col. 1.223 del COAMU.

- Autor del Documento Ambiental Estratégico (DAE): D. Antonio Grau Gómez. Arquitecto Col. 1.223 del COAMU.

2.- OBJETIVOS, ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL

El AVANCE de la Modificación Puntual que nos ocupa tiene como objetivos los siguientes:

Transcurridos más de 8 años desde la aprobación definitiva del Plan General en 2008, se han observado ciertas disfunciones en el documento, errores y nuevas alternativas en cuanto a las previsiones iniciales que plantean la necesidad de introducir modificaciones de planeamiento.

La modificación puntual que se plantea se basa en la detección de errores e imprecisiones en la ordenación recogida en el Plan General en el ámbito de suelo urbano de la Unidad de Actuación 04-05 Los Tejares II, tal y como se ha argumentado en el punto anterior, siendo preciso regularizar y subsanar estas disfunciones.

La modificación además de esta pretensión inicial recoge las nuevas propuestas que plantean los propietarios de los terrenos de esta unidad de actuación, en cuanto a la nueva ordenación más acorde con las actuales expectativas de desarrollo que se plantean en esta zona, potenciando la edificación en bloque y recogiendo una parcela con dimensiones adecuadas para poder implantar una zona compatible comercial-terciaria de mediano tamaño, con lo que además de resolver las necesidades residenciales en bloque de la zona y las de usos municipales en el edificio cuya parcela debe cederse al Ayuntamiento en base al Convenio Urbanístico suscrito entre propietarios y Ayuntamiento, se pretende prever la posibilidad de un espacio que pueda dotar a la zona de este tipo de dotación.

La modificación que se plantea recoge una nueva propuesta de ordenación de la Unidad de Actuación, sin que se modifiquen los parámetros urbanísticos principales previstos para la misma en el Plan General vigente.

- Se mantiene su clasificación como Suelo Urbano No consolidado.
- No se modifica la Zona de Ordenación a la que se asigna, Zona 04, de edificación abierta.
- Se identifica con la misma nomenclatura Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II.
- Se mantiene el coeficiente de edificabilidad en 0,70 m²/m²s, no incrementándose el aprovechamiento de la Unidad de Actuación. Por lo que se mantiene su asignación al área Homogénea B-1.
- Se respeta el uso Residencial como uso global de la actuación, con tipología edificatoria en Manzana compacta.
- Se respeta el régimen de Usos Pormenorizados, que no se modifican.
- Se mantiene el ámbito para ella previsto en el Plan General, no se modifica ni la superficie Total del Área, que se mantiene en 26.108,88 m² pese a lo indicado en el convenio urbanístico. Ya que su incremento supondría un mayor aprovechamiento, que no es el objeto del nuevo planteamiento propuesto.
- Tampoco se modifican las superficies recogidas en el Plan General vigente para todas las Dotaciones indicadas en la ficha del Plan General vigente (SGEL: 13.765,25 m², al no estar prevista las restantes). **Pasando este Sistema General de Espacios Libres a no estar fraccionado, uniendo la superficie recogida en la franja frente a la edificación en 2 plantas junto con la del resto del Jardín, proponiendo un espacio único continuo.**
- Si se modifican como consecuencia de la nueva propuesta de ordenación las superficies de suelo Edificable y de Viario, aumentando el suelo edificable sobre el inicial al eliminarse el viario. Y reduciéndose la superficie de viario, al eliminar esta calle que no

resulta precisa al no ser precisa para dar servicio a las nuevas parcelas edificables propuestas, que se apoyan en los 2 viales principales coincidentes en el vértice noroeste de la Unidad de Actuación.

- No se modifican las características ni dimensiones de los dos viales principales, que forman parte de la estructura viaria principal prevista en el Plan General.

La nueva propuesta de ordenación, tal y como viene definida en los planos de ordenación y ficha urbanística modificada, tiene las siguientes características:

- Integra en único espacio los 13.765,25 m² del Sistema General de Espacios Libres, que en el Plan vigente se distribuye en dos zonas, una principal y una franja frente a la edificación en 2 plantas.
- Elimina el viario transversal que daba servicio a la edificación en 2 plantas, ya que no es necesario al reubicarse esta parcela en otra zona de la unidad de actuación, que tiene acceso directo desde el viario perimetral de la Unidad. Reduciéndose por tanto el viario previsto, de forma que se reducen los costos de ejecución y mantenimiento posterior del mismo.
- Modifica la parcela edificable en 2 plantas, incrementando su superficie con la del viario que se elimina, aunque mantendrá su aprovechamiento, permitiendo liberar una gran parte de la parcela.
- Modifica la ubicación de la parcela edificable en 2 plantas situándola en el vértice de la unidad de actuación, situándose más cercana a la zona residencial consolidada y edificada, y a en la zona mejor comunicada, de manera que sea adecuada en dimensiones y ubicación para albergar la posible zona comercial-terciaria de mediano tamaño o de residencial con zonas comerciales en planta baja.
- Y reubica las parcelas destinadas a edificación en altura, acorde con el nuevo sistema general de espacios libres propuesto.

Se trata de la siguiente modificación:

- MODIFICACION DE ORDENACION EN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN DE SUELO URBANO. SU 04-05.LOS TEJARES II. Del casco urbano de Alhama.

3.- LOCALIZACION DE LA MODIFICACION DEL PLAN GENERAL, ALTERNATIVAS RAZONABLES, TECNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES

3.1.- Localización

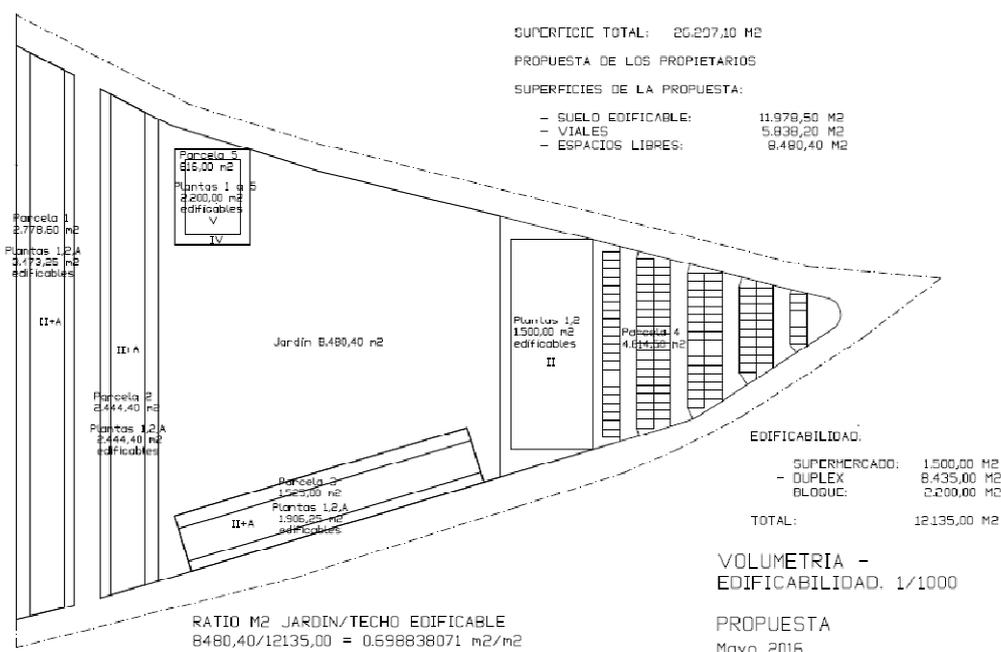
La modificación propuesta se localiza dentro del casco urbano de Alhama, en Suelo Urbano clasificado por el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) que ya fue sometido a Evaluación Ambiental, resultando la Declaración de Impacto Ambiental favorable, ésta fue aprobada en 2007.

Se trata de suelo urbano del núcleo urbano de Alhama, no se afecta a ninguna pedanía.

3.2.- Alternativas estudiadas

Para esta modificación aunque que por su propia naturaleza no tiene ninguna trascendencia ambiental ya que por su contenido resulta intrascendente a estos efectos, en el Avance se analizan las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: No modificar el PGMO. Esta alternativa actualmente impide el desarrollo de las parcelas recogidas para vivienda unifamiliar al no cumplir los parámetros urbanísticos de diámetro inscrito mínimo, y fracciona de forma artificiosa el Sistema General de Espacios Libres ordenado en la ficha actual del PGMO. La ordenación de esta alternativa es la recogida en el plano y ficha del Plan vigente.
- Alternativa 1: Modificar la ordenación, reduciendo la superficie edificable de residencial en bloque, incrementando las parcelas destinadas a unifamiliar en hilera, reduciendo la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres, en proporción a la reducción de edificabilidad residencial. Este planteamiento, aunque pueda resultar adecuado al entorno edificado, no es posible al incumplirse la normativa sectorial urbanística, que no permite la reducción de la Superficie del Sistema General de Espacios Libres, que debe mantenerse en su conjunto, y dado que el ámbito de esta Modificación no afecta a otros ámbitos, no puede resolver esta obligación. La ordenación correspondiente a esta alternativa 1 es la siguiente:



- Alternativa 2: Modificar la ordenación, reduciendo el viario público, al no ser preciso, agrupando la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres y aumentando la parcela destinada a edificación en 2 plantas de forma que permita implantar el diámetros inscrito mínimo y permita en su caso la ubicación en condiciones adecuadas de parcela una zona de actividad económica de las admitidas en los usos actuales recogidos en el Plan General. Esta opción subsana la problemática existente en el ámbito y recoge las expectativas propuestas desde

la propiedad. La ordenación de esta alternativa es la recogida en el plano y ficha del Plan modificado.

En esta modificación se ha escogido la alternativa 2 al ser la más adecuada a sus objetivos, y es sobre la que se analizan los efectos ambientales de la nueva ordenación propuesta, que no modifica ni usos, ni clasificación de suelo, ni el aprovechamiento actualmente previsto por el Plan General, que ya fue objeto de análisis ambiental en el Estudio de Impacto Ambiental del propio Plan General, que obtuvo pronunciamiento favorable en la DIA.

4.- DESARROLLO PREVISIBLE DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN GENERAL

Tras la aprobación de la Modificación puntual del Plan General que se plantea el desarrollo previsible no conlleva obras o actividades de trascendencia ambiental significativo en el contexto de la evaluación ambiental que no estuvieran ya previstas anteriormente en el PGMO evaluado favorablemente en su día. La nueva propuesta reduce las obras en viario público, sobre las inicialmente previstas, siendo menor su incidencia, y al no aumentar el aprovechamiento de la unidad de actuación, no permite edificar mayor superficie construida, y al mantener los usos previstos, las infraestructuras que se precisan para el ámbito son las mismas.

En cualquier caso, las actuales normas urbanísticas y ordenanzas municipales, que se encuentran vigentes en el planeamiento, con trascendencia ambiental, siguen siendo de obligado cumplimiento, y en ningún caso la modificación que se plantea reduce las exigencias actuales de la zona (aplicables a obras de edificación, ruidos, estética, paisaje, etc.).

A continuación se pormenoriza el desarrollo previsible para la modificación en términos relativos o comparativos respecto de la situación de partida con el PGMO aprobado y evaluado favorablemente:

NUEVA ORDENACION DE LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05. LOS TEJARES II.

El PGMO se desarrollará exactamente igual que estaba previsto, es decir, mediante la constitución de la entidad urbanística gestora del ámbito (Junta de Compensación, Agrupación solidaria de propietarios, para actuar como propietario único, o desarrollo municipal por Cooperación); la posterior aprobación del Proyecto de Reparcelación o documento adecuado para la equidistribución de cargas y beneficios, y la ejecución de las obras de urbanización de la unidad tras la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización.

El desarrollo de esta modificación se realizará siempre a través de las correspondientes solicitudes de licencia o título habilitante de acuerdo con las actuales previsiones de la legislación urbanística vigente.

5.- CARACTERIZACIÓN DE LA SITUACIÓN DEL MEDIO AMBIENTE ANTES DEL DESARROLLO DEL PLAN O PROGRAMA EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO

Como se ha Indicado, la modificación propuesta se sitúa en Suelo Urbano clasificado por el Plan General Municipal de Ordenación (PGMO) sometido a Evaluación Ambiental con Declaración

de Impacto Ambiental Favorable aprobada en 2007. Se trata de suelo urbano en el núcleo urbano de Alhama.

5.1. Medio físico y cambio climático.

El medio físico de la zona objeto de la modificación propuesta no ha sufrido ningún cambio significativo con relación a la situación existente a la fecha de aprobación del PGMO ya evaluado ambientalmente de forma favorable.

Además dada la naturaleza y características de la modificación. Consistente básicamente en la subsanación de errores o cambios en ordenación de la zona, sin que se modifiquen ni los usos, ni el aprovechamiento, ni las dotaciones generales sobre los previstos en el Plan General (facilitando en consecuencia el desarrollo de sus previsiones), los factores del medio físico carecen de relevancia a estos efectos.

En cuanto a las perspectivas futuras con relación al cambio climático, ha de indicarse que, según el libro sobre el Cambio climático en la Región de Murcia, derivado de los trabajos del Observatorio Regional del Cambio Climático, en España la temperatura media anual entre 1961 y 1990 se incrementó 1,4°C en toda la cuenca mediterránea, En los últimos treinta años el aumento ha sido de 1.5 °C.

La Región de Murcia, según la Información obtenida en la Agencia Estatal de Meteorología, tiene un comportamiento semejante al resto del país, con un incremento de 1.5 grados en la temperatura media de los últimos 35 años.

Según los escenarios regionalizados aportados por la Unión Europea (Centro Común de Investigación de ISPRA) para el conjunto de Europa y los generados por el Ministerio de Medio Ambiente y la Agencia Estatal de Meteorología en 2009 (Generación de Escenarios Regionalizados de Cambio Climático para España), para España, reflejan un Incremento de entre 3 y 5 grados en la temperatura máxima a final de siglo. Durante 2007 y 2008, de forma complementaria se ha ido generando información sobre predicciones futuras del clima regional, siendo los resultados coherentes con los modelos anteriores.

Respecto al confort sonoro, la modificación propuestas es intrascendente, ya que ni se Incluyen nuevos usos no previstos anteriormente que sean más susceptibles acústicamente, ni tampoco se prevén nuevos usos o actividades que produzcan emisiones acústicos no previstas en el anterior PGMO.

La Zonificación acústica no se altera en absoluto. El Real Decreto 1367/2007, por el que se desarrolla la Ley del Ruido, sobre zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, establece en su *artículo 13.3* que todas las figuras de planeamiento realizarán la *oportuna delimitación de las áreas acústicas, cuando, con motivo de la tramitación de los planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo,*

El tipo de zonificación acústica que corresponde al Suelo urbano objeto de esta Modificación es la del área acústica Tipo a) Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, de entre los tipos de áreas acústicas recogidas en el artículo 5.1 del RD 1367/2007.

El artículo 14.2 del Real Decreto 1367/2007 relativo a objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas acústicas, en las áreas urbanizadas previstas, no existentes, establece

como objetivo de calidad acústica, no superar el valor de aplicación de la Tabla A del Anexo II del Real Decreto, disminuido en 5 decibelios. Que para el Tipo a) indicado serían los siguientes índices de ruido: Ld: 65 db; Le: 65 db; y Ln: 55 db

En el caso que se trate de áreas urbanizadas ya existentes, el Objetivo de Calidad Acústica sería el anteriormente señalado, sin reducción alguna.

La normativa autonómica de aplicación en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en materia de ruido es el Decreto 48/1998 de 30 de julio, de Protección del Medio Ambiente frente al ruido. Esta norma indica que el nivel de ruido que reciban los receptores (según usos del suelo), no superará los valores límite de referencia, tipificados en el anexo I del decreto autonómico, en cuanto al medio ambiente exterior, recogido en la Tabla 3 del Anexo I de este Decreto regional.

USOS DEL SUELO	NIVEL DE RUIDO PERMITIDO Lea dB(A)	
	Día	Noche
Sanitario, docente, cultural (teatros, museos, centro de cultura, etc.), espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales	60	50
Viviendas, residenciales temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas no masivas.	65	55
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva.	70	60
Industria, estaciones de viajeros.	75	65

Tabla 3. Anexo I Decreto 48/98. Valores límite de Ruido en el medio ambiente exterior.

5.2. Medio biótico

En cuanto a la flora silvestre y vegetación, al tratarse de suelo ya clasificado como suelo urbano en el PGMO aprobado y evaluado favorablemente, se trata de lugares se encuentran en una situación previa a la urbanización, donde la vegetación es inexistente o se limita temporalmente a especies oportunistas que han podido surgir en las parcelas aún no edificadas.

No hay ninguna micro-reserva de flora ni hay cartografiados árboles monumentales en el ámbito de la unidad de actuación analizado. Tampoco se encuentra dentro de ningún corredor ecológico ni lo hay en los alrededores.

Respecto a los hábitats de Interés comunitario, la cartografía oficial de hábitats para la Región de Murcia elaborada por la DGMA (Corrección del Atlas de hábitats de la Región de Murcia 1:50.000) no identifica ni cartografía ninguno dentro del ámbito de la Modificación propuesta, lo que resulta coherente con la clasificación como suelo urbano de la zona según el PGMO aprobado y evaluado favorablemente.

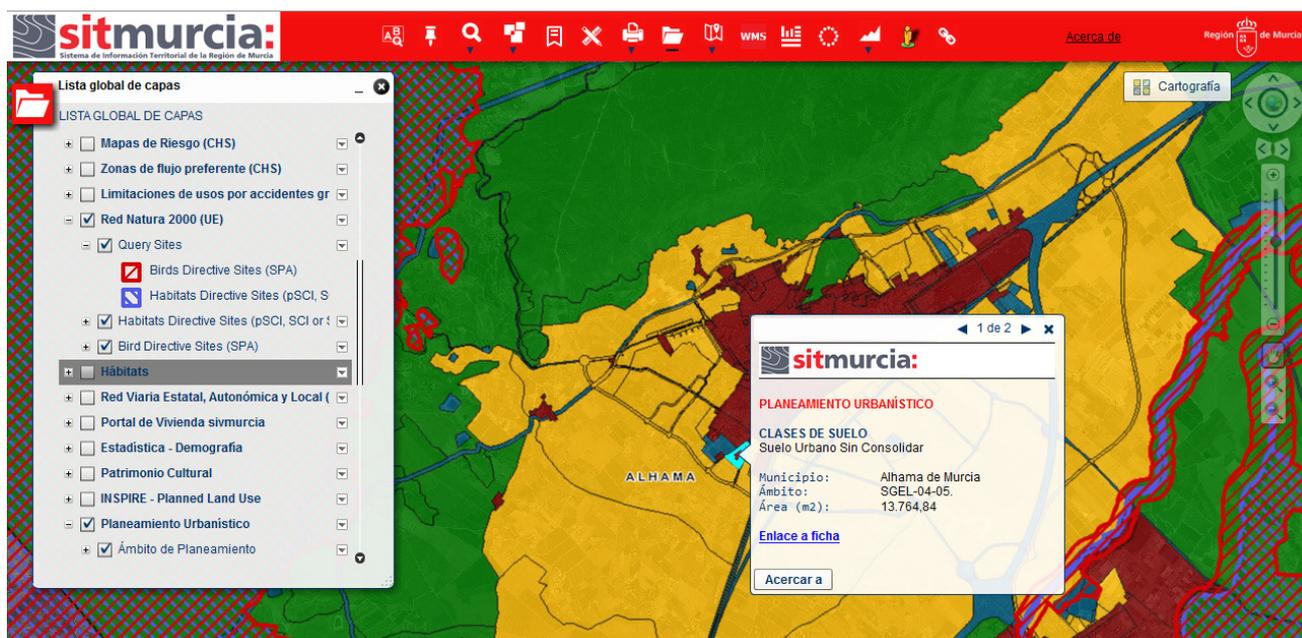
En cuanto a la fauna, en el ámbito analizado y en los alrededores se encuentran las especies típicas de ambientes urbanos ya transformados y de zonas agrícolas aledañas.

No varían las condiciones que afectan a las vías pecuarias en el ámbito del Avance.

No se afecta a ningún monte público ni en el ámbito ni en los alrededores.

No varían las condiciones que puedan afectar a yacimientos arqueológicos ni a bienes de interés cultural en el ámbito de estudio. Se mantiene la zona C arqueológica con sus condiciones.

La Modificación no afecta directa ni indirectamente a ningún Espacio Natural Protegido ni a ningún Espacio protegido Red Natura 2000.



Dada la distancia a la que se encuentra la zona objeto de la Modificación respecto de la Red Natura 2000, la magnitud y características de la Modificación propuesta, y que la reordenación propuesta no incide en las previsiones de la Declaración de Impacto Ambiental favorable a la clasificación como suelo urbano y sus parámetros urbanísticos básicos, se considera con toda seguridad que no existe afección alguna sobre dichos Espacios Protegidos.

El ámbito de la Modificación no se encuentra afectado por ningún Instrumento de planificación territorial o urbanística. Directrices y/o Planes de Ordenación Territorial de la Región de Murcia ni vigentes ni en tramitación.

6.- ESTUDIO DE PAISAJE.

El paisaje es la percepción multisensorial de un sistema de relaciones ecológicas (González Bernáldez). El paisaje está formado por un conjunto de elementos naturales y humanos que imprimen un fuerte carácter al territorio: topografía cursos de agua, vegetación, actividades y construcciones humanas, son algunos de esos elementos los que constituyen unidades homogéneas que son percibidas por el espectador.

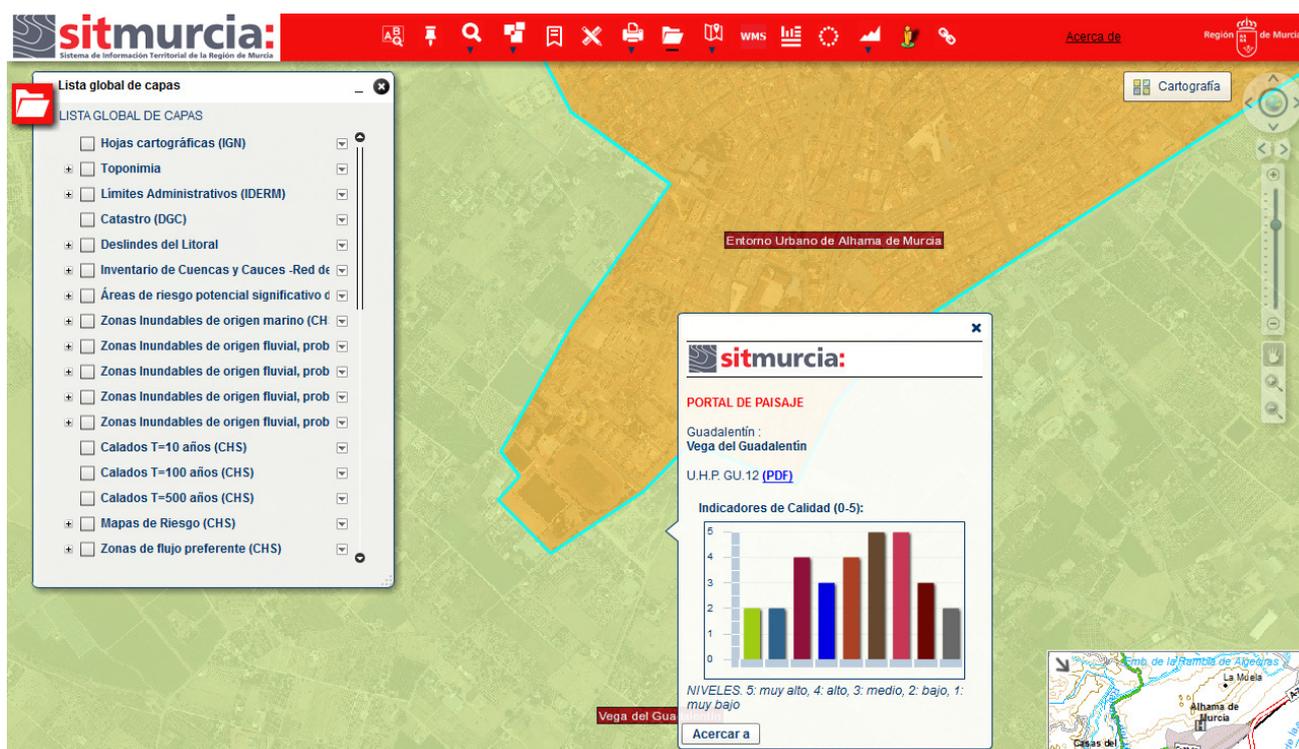
Los elementos que constituyen el paisaje se agrupan en las denominadas Unidades del Paisaje, que son porciones del territorio cuya respuesta visual es homogénea, tanto en sus componentes paisajísticos (topografía, vegetación, presencia de láminas de agua, existencia de construcciones humanas, etc.) como en su respuesta visual ante posibles actuaciones antrópicas.

6.1.- Atlas del Paisaje

Según el Atlas del Paisaje de la Región de Murcia, el lugar objeto de la Modificación se localiza en el tipo de paisaje del "Corredor del Guadalentín", en concreto en la unidad paisajística de nº 45 de la "Vega de Totana, Alhama y Campo de Sangonera" representativo de los nuevos regadíos murcianos intensivos.

6.2.- Portal del Paisaje

Según el Portal del Paisaje de la Región de Murcia, la Unidad Homogénea del Paisaje dondese localiza la Modificación se denomina "GU.12VEGA DEL GUADALENTIN".



Que viene definida como "Unidad de grandes dimensiones que comprende la totalidad del valle del Guadalentín, incorporando territorios de todos los municipios de la comarca (con excepción de Aledo), Su acceso y recorrido se realiza a través de la autovía de Andalucía, desarrollada en sentido longitudinal al valle, con Inicio a las afueras de la ciudad de Murcia y final, tras atravesar Puerto Lumbreras, en el límite provincial con Almería".

Dada que el ámbito de la Modificación Puntual se encuentra dentro del suelo Urbano definido por el Plan General, y dado que aunque no se encuentra dentro de la Unidad Homogénea

del Paisaje "GU.14 ENTORNO URBANO DE ALHAMA DE MURCIA", es colindante con ella y responde más bien a las características aplicables en ésta última al pertenecer al Suelo Urbano definido por Plan General, se analizan en virtud de las previsiones de ambas Unidades Homogéneas GU.12 y GU.14.

Esta Unidad GU.14 viene definida como "Unidad ubicada en la zona central de la Comarca del Valle del Guadalentín, constituida por el casco urbano consolidado de la población de Alhama de Murcia a la que accedemos directamente a través de la autovía A.7 (Murcia— Andalucía)".

Las características generales de estas unidades son las siguientes:

6.2.1.- Unidad Homogénea del Paisaje "GU.12. VEGA DEL GUADALENTIN"

6.2.1.1-Geoformasehidrografía.

Unidad de valle de gran planeidad, limitado por sierras de entidad media entre las que destacamos al Sureste las Sierras Lineales Prelitorales y la Sierra de Carrascoy; mientras que al Noroeste encontramos los claros límites de Sierra Espuña, la Sierra de la Tercia y la del Gigante.

Destaca paisajísticamente además la presencia de numerosas ramblas y cursos de agua estacionales o temporales procedentes de las citadas sierras; entre ellos destacamos el propio Río Guadalentín. y el entorno de gran Interés denominado Saladares del Guadalentín,

6.2.1.2.- Cubierta vegetal.

Se trata de una unidad altamente antropizada, dedicada casi en su totalidad al cultivo o usos urbanos e industriales; no obstante, por una parte las parcelas baldías permiten el desarrollo de distintas especies de matorral y gramíneas; y por otra, en los cauces de las distintas ramblas y el propio Guadalentín, se desarrolla una rica variedad de especies asociadas a dicho medio.

6.2.1.3.- Usos del suelo y elementos de la estructura agraria.

Una de las principales características de la unidad de paisaje es precisamente su intensivo uso agrícola así como el mosaico generado por la gran variedad de especies a las que se destinan las numerosas parcelas por lo general de tamaño pequeño o medio,

En su recorrido podemos observar parrales y otras especies bajo plástico, plantaciones de olivos regados con sistemas de goteo, parcelas destinadas a cultivos hortícolas, así como otras dedicadas a herbáceos.

6.2.1.4.- Asentamientos.

Se trata de una unidad con una densidad de asentamientos y edificaciones elevadas, en la que, además de pequeños núcleos en borde de carretera, tan solo se localiza como principal población la pedanía lorquina de La Hoya. El resto de asentamientos viene representado por naves aisladas destinadas a usos agropecuarios e Industriales y el polígono industrial junto a la autovía de Andalucía, y fundamentalmente por un diseminado de enorme densidad (fundamentalmente en

el entorno de la ciudad de Lorca). En el término de Alhama tan sólo aparecen pequeños núcleos rurales.

6.2.1.5.- Red viaria.

La unidad cuenta con una densa red viaria en la que, destacamos por orden de entidad, la autovía Murcia-Andalucía, la carretera que une las poblaciones de Lorca y Aguilas, la antigua carretera de Mazarrón (RM.603), numerosas carreteras secundarias y un sinfín de caminos terreros de acceso a las numerosas parcelas agrícolas.

6.2.1.6.- Dinámica del paisaje.

Unidad de frenética dinámica, destacando por su Incidencia en el paisaje. La aglutinación de Industrias, instalaciones agrícolas y/o ganaderas y otros usos en el límite de la autovía de Andalucía, con el consiguiente efecto sobre las zonas con mayor frecuencia de visualización; la proliferación del plástico en lo agricultura así como el imparable ritmo de crecimiento de edificaciones diseminados en zonas de huerta próximas a las poblaciones.

6.2.1.7.- Visión del Paisaje.

La gran planeidad de la unidad, junto con las numerosas vías de comunicación que la recorren le aportan a la misma una gran accesibilidad visual, destacando las panorámicas obtenidas desde lo autovía de Andalucía y desde los numerosos caminos y carreteras secundarias. Así mismo, las elevaciones que limitan el valle constituyen miradores para la contemplación del paisaje en su conjunto, pudiendo acceder al mismo desde el repetidor de la Sierra de Carrascoy, el castillo de Lorca o el mirador de la Santa en Totana.

6.2.1.8.- Organización y carácter del paisaje.

El paisaje de la unidad queda claramente definido por una parte por sus características intrínsecas de llanura agrícola en valle, el contacto de las plantaciones con los sierras que lo limitan y el mosaico de las distintas plantaciones; y por otra por sus fuertes dinámicas, la elevada antropización del medio, la presencia de infraestructuras, el intenso uso y el desorden y falta de planificación como rasgo caracterizador.

6.2.2.- Unidad Homogénea del Paisaje "GU.14. ENTORNO URBANO DE ALHAMA DE MURCIA".

6.2.2.1.- Relación entre el asentamiento y su territorio.

La ciudad de Alhama de Murcia se asienta en la planicie agrícola del Valle del Guadalentín, estando rodeada por todos sus flancos por zonas de huerta con excepción de la cara Norte en la

que se encuentra con las laderas de la Sierra de la Muela y del cerro del castillo al que la trama abraza.

6.2.2.2.- El proceso de ocupación.

Partiendo del centro de la población en el que se localizan las edificaciones de menor edad y mayor altura localizamos la trama de mayor antigüedad al Norte, se trata de estrechas calles con tipología dominante de viviendas unifamiliares entre medianeras de una o dos alturas. La zona oriental de la ciudad, desarrollada en los años 60-70 del pasado siglo nos muestra un predominio de viviendas plurifamiliares de mayor altura en convivencia con viviendas unifamiliares en viales de mayor sección.

Por último las zonas de ensanche reciente se desarrollan con ordenaciones de baja densidad y predominio de viviendas unifamiliares adosadas y aisladas destacando la incorporación de la vegetación al viario.

6.2.2.3.- Bordes urbanos.

Las elevaciones ubicadas al Norte constituyen el borde natural de la población, mientras que en el resto de orientaciones el encuentro con la huerta se lleva a cabo sin solución de continuidad. Destaca especialmente el borde constituido por la vía férrea que discurre al Sur del asentamiento, creando una interfase entre la misma y las primeras edificaciones en la que priman los terrenos baldíos.

6.2.2.4.- Accesos.

La ciudad cuenta con tres accesos principales en los que distinguimos el caso de la llegada desde la ciudad de Murcia en el que una serie de esculturas en las rotondas de la avenida de acceso nos muestran el comienzo de la población. Tanto en el caso del acceso desde la ciudad de Totana como cuando procedemos de Sierra Espuña encontramos en la jardinería ornamental el signo de entrada en la ciudad.

6.2.2.5.- Espacios Verdes.

Al igual que en la mayoría de poblaciones del entorno, los espacios verdes brillan por su ausencia en la trama antigua y en la desarrollada durante los años 60-70 del siglo XX, quedando concentrados en las zonas de ensanche ejecutadas conforme a la nueva legislación; se trata de espacios de tamaño medio alternados con el ajardinamiento de espacios intermedios en viales.

6.2.2.6.- Dinámica del Paisaje.

La dinámica del paisaje urbano de la población de Alhama de Murcia queda caracterizada por los siguientes aspectos:

- Tendencia a la “modernización” de las zonas de acceso).
- Conservación y mejora de distintas zonas del casco antiguo.
- Deterioro de otras zonas del mismo casco antiguo.

- Proliferación de escenarios derivados de la crisis del sector inmobiliario con la convivencia de nuevas edificaciones, antiguos edificios abandonados y solares vacantes.

6.2.2.7.- Visión del paisaje.

El paisaje de conjunto de la unidad, dominado por la presencia del castillo sobre su cerro, resulta visible desde amplias cuencas de la huerta, desde el propio castillo y desde la barriada ubicada al Norte de la población.

6.3.- Calidad del paisaje

Según el Atlas del Paisaje de la Región de Murcia, la valoración de la calidad global paisajística de estas unidades es media, siendo en ambos casos su fragilidad baja.

6.3.1.- Unidad Homogénea del Paisaje "GU.12. VEGA DEL GUADALENTIN"

- CALIDAD INTRÍNSECA.
 - o RIQUEZA BIOLÓGICA. Baja. a pesar de la presencia de hábitats de interés en saladares. se trata una unidad fuertemente antropizada.
 - o COHERENCIA Y SOSTENIBILIDAD. Baja. por la presencia de numerosas dinámicas que dañan el carácter del paisaje.
 - o VALORES HISTÓRICOS Y CULTURALES. Altos. por la presencia de numerosos castillos en las unidades laterales jalonando el recorrido longitudinal de la unidad.
- CALIDAD VISUAL
 - o IDENTIDAD Y SINGULARIDAD. Alta. por su carácter de valle agrícola.
 - o VALORES ESCÉNICOS. Muy Altos. por las panorámicas generadas con las sierras que lo limitan al Sureste y Noroeste.
 - o FRAGILIDAD. Baja. por la combinación de unos valores Intrínsecos medios. accesibilidad visual muy alta y elevada complejidad de imagen

Con la siguiente matriz de valoración: CALIDAD / FRAGILIDAD

MATRIZ DE VALORACIÓN	
CALIDAD INTRÍNSECA	
RIQUEZA	Baja
COHERENCIA Y SOSTENIBILIDAD	Baja
VALORES HISTÓRICOS Y CULTURALES	Altos
CALIDAD VISUAL	
IDENTIDAD	Alta
VALORES ESCÉNICOS	Muy Altos
VALORACIÓN DE CALIDAD GLOBAL	MEDIA
FRAGILIDAD	BAJA

6.3.2.- Unidad Homogénea del Paisaje "GU.14. ENTORNO URBANO DE ALHAMA DE MURCIA".

- CALIDAD PAISAJÍSTICA DE LOS BORDES. Baja, con ausencia de tratamiento tanto en el encuentro con las zonas de huerta como en el caso de la vía férrea.
- CALIDAD PAISAJÍSTICA DE ACCESOS. Media, con un tratamiento constituido por esculturas y jardinería.
- CALIDAD PAISAJÍSTICA DE LOS ESPACIOS VERDES. Alta, compensando la inexistencia en la trama tradicional con amplias zonas en áreas de ensanche. En determinados casos son empleados para la mejora paisajística del acceso y en otros han sido dotados de uso con gran aceptación por parte de la población.
- PRESENCIA DE ELEMENTOS PATRIMONIALES DE INTERÉS. Media, concentrada en el entorno del castillo y casos puntuales del casco antiguo sin relevancia paisajística de conjunto.
- IDENTIDAD. Alta, derivada de su desarrollo al abrigo del cerro y la presencia del castillo.
- FRAGILIDAD. Baja, motivada por unos valores intrínsecos medios, una visibilidad de conjunto media y una complejidad de imagen elevada.

Con la siguiente matriz de valoración: CALIDAD / FRAGILIDAD

MATRIZ DE VALORACIÓN	
CALIDAD	
BORDES	Baja
ACCESOS	Media
ESPACIOS VERDES	Alta
ELEMENTOS PATRIMONIALES	Media
IDENTIDAD	Alta
CALIDAD GLOBAL	MEDIA
FRAGILIDAD	BAJA

6.4.- Objetivos de Calidad Paisajística.

Según el Atlas del Paisaje de la Región de Murcia. Los Objetivos de Calidad Paisajística definidos para estas Unidades de Paisaje son:

GENERALES REGIÓN DE MURCIA.

- Conservación, gestión y ordenación de los Paisajes de la Región de Murcia, asumiendo plenamente la definición del concepto de paisaje incluida en el artículo 1 del Convenio Europeo del Paisaje.
- Consideración del Paisaje como elemento generador de calidad de vida.
- Reconocimiento del papel del paisaje en materia cultural, ecológica, medioambiental, social y económica.
- Reconocimiento del paisaje como elemento patrimonial, generador de identidad y carácter territorial.

- Fomento de la participación pública en materia de paisaje.
- Mejora de la accesibilidad al paisaje y al conocimiento del mismo.

ESPECÍFICOS COMARCA DEL VALLE DEL GUADALENTÍN

- Fomento de la agricultura tradicional.
- Integración paisajística de las nuevas tecnologías agrícolas con especial atención al cultivo bajo plástico e invernaderos.
- Integración paisajística de naves e infraestructuras agrícolas y ganaderas.
- Limitación al uso del plástico en agricultura mediante estudios de paisaje que valoren su incidencia tanto en la unidad en la que se ubiquen como en otras unidades por impedir, limitar o perturbar su contemplación.
- Control exhaustivo de invernaderos abandonados.
- Reconocimiento del valor patrimonial de los paisajes agrícolas ordinarios.
- Puesta en valor, protección y gestión de Paisajes Semiáridos.
- Gestión forestal con consideraciones paisajísticas.
- Conservación y gestión de los paisajes identitarios asociados a las ramblas.
- Ordenación del paisaje de la franja asociada al corredor de la autovía A.7.
- Ordenación paisajística del entorno de huerta de la ciudad de Lorca y su diseminado.
- Espacios naturales protegidos, bien conservados y gestionados, haciendo compatible su conservación con su disfrute y utilidad territorial.
- Mejora de la accesibilidad interior responsable a las Sierras.
- Ordenación y gestión paisajística de los accesos a las poblaciones.
- Ordenación y gestión paisajística de los bordes urbanos.
- Ordenación y gestión paisajística de los crecimientos urbanos.
- Ordenación y gestión paisajística de los recorridos principales de las poblaciones.
- Creación e incorporación de espacios verdes a la trama tradicional u original de los núcleos urbanos.
- Protección, gestión y ordenación del paisaje urbano en los pequeños núcleos rurales.
- Apoyo a la conservación y mantenimiento de construcciones tradicionales con incidencia en el paisaje, con especial incidencia a castillos y cortijos.
- Control del diseminado en entornos periurbanos.
- Tipologías y lenguajes arquitectónicos que tengan en consideración el carácter del lugar.
- Integración paisajística de nuevos desarrollos residenciales aislados.
- Consideración del paisaje en el diseño de grandes infraestructuras.
- Tratamiento de canteras abandonadas.
- Gestión de canteras existentes con criterios de integración paisajística minimización de su impacto.
- Consideración del impacto paisajístico en la elección de ubicaciones para nuevas canteras.
- Control de desmontes y roturaciones.
- Consideración y posterior control de la integración paisajística de instalaciones de energías renovables.
- Fomento de la accesibilidad al paisaje mediante la mejora y mantenimiento de caminos y miradores.
- Eliminación de vertederos incontrolados.
- Gestión paisajística de vertederos existentes.
- Instalaciones industriales integradas paisajísticamente en su entorno y localizadas en áreas específicamente diseñadas al efecto.

De estos objetivos se subrayan los que podrían tener incidencia en la Modificación al afectar a suelo urbano definido por el Plan General, dada su situación dentro de la Unidad de Paisaje

indicada GU.12."VEGA DEL GUADALENTIN", en su colindancia con la Unidad Homogénea de Paisaje GU.14 "ENTORNO URBANO DE ALHAMA DE MURCIA".

7.-EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Descritas las características del Avance de la Modificación del PGMO de Alhama de Murcia y del medio ambiente en el que se enmarca, se identifican y evalúan los efectos reversibles o irreversibles, directos o indirectos, acumulativos y sinérgicos del desarrollo de la modificación del Plan sobre la población, la salud humana, la flora, la fauna, la biodiversidad, el suelo, el aire, el agua, los factores climáticos, el cambio climático, el paisaje, los bienes materiales, incluido el patrimonio cultural, y la interacción entre todos los factores mencionados, durante las fases de ejecución, de explotación, etc.

La materialización en las obras, edificaciones, actividades e instalaciones para las que esta Modificación del Plan General constituye el marco, afectarán a:

- Medio socioeconómico. Tal y como se ha indicado anteriormente, los errores e imprecisiones en la ordenación y ficha de esta zona del Suelo Urbano no consolidado definido en la Unidad de Actuación, suponen la imposibilidad de materializar las previsiones del Plan General. Se espera que con la modificación prevista, se producirá el desarrollo de estas parcelas, con la consiguiente generación de empleo durante las fases de obra y de funcionamiento, facilitando el asentamiento de la población en el ámbito.
- Cambio climático. Desde el punto de vista de la mitigación de emisiones, las decisiones que toma la Modificación del Plan General, no tienen trascendencia en cuanto a este factor, ya que no incrementa las previstas por el Plan General vigente para este ámbito. Por otra parte, en lo relativo al cambio climático, no cabe prever afecciones significativas. No existen impactos adicionales que se añadan a los ya previstos en el planeamiento vigente, como consecuencia de la modificación propuesta, ni en relación a la ubicación geográfica, ni debido al Incremento de riesgos naturales (tales como inundaciones fluviales o costeras), puesto que no se altera el uso global ni su intensidad, siendo éstos los ya previstos por el Plan General vigente.

Ninguno de estos efectos puede considerarse significativos sobre el medio ambiente, siendo compatibles con los valores, funcionalidad y características del entorno.

8.- EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

La única planificación con la que se relaciona el Avance de la Modificación del Plan General de Alhama de Murcia es el propio Plan General cuya modificación se propone, siendo totalmente coherente la Modificación con el citado Plan General, pues se trata precisamente de la subsanación de errores e imprecisiones en esta zona del Suelo Urbano, así como recoger las propuestas de ordenación planteadas por la propiedad, facilitando la gestión urbanística futura de la Unidad de Actuación.

Se trata por tanto de determinaciones que no suponen cambios ni en la clasificación, categorización y/o calificación del suelo urbano, ni de su uso global, ni su edificabilidad, no alterando por tanto las previsiones del PGMO vigente, Plan General que como ya se ha indicado ha sido aprobado y evaluado favorablemente desde el punto de vista ambiental por la Declaración de Impacto Ambiental de 16 de marzo de 2007.

Por otra parte, ni el Plan General ni esta Modificación en concreto se encuentran dentro del ámbito de ningunas Directrices ni Planes de Ordenación Territorial de la Región de Murcia.

La Modificación es por otro lado coherente con el Convenio Europeo del Paisaje y en concreto con la estrategia del paisaje de la Región de Murcia, tal como se ha expuesto anteriormente, cuya iniciación del procedimiento de elaboración fue publicada en el BORM el 1 de marzo de 2011 por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de 7 de febrero de 2011.

9.- MOTIVACIÓN DE LA APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA: SUPUESTO SOMETIDO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA Y TRAMITACIÓN

El presente Avance de la Modificación del Plan General de Alhama de Murcia se refiere a determinaciones que no suponen cambios ni en la clasificación, categorización y/o calificación del suelo urbano, ni de su uso global, ni su edificabilidad, no alterando por tanto las previsiones del PGMO vigente, Plan General que como ya se ha indicado ha sido aprobado y evaluado favorablemente desde el punto de vista ambiental por la Declaración de Impacto Ambiental de 16 de marzo de 2007.

El artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, dice textualmente:

Artículo 6. Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien.*
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Por otro lado, la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia establece, en su Disposición Adicional Primera, "Aplicación del régimen de evaluación ambiental a los Instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico", establece que:

1. Los Instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico quedan sometidos a evaluación ambiental estratégica cuando se encuentren en alguno de los supuestos generales de la legislación básica estatal.

2. A los efectos previstos en la legislación estatal básica, se entiende por modificaciones menores:

a) Las modificaciones de los Instrumentos de ordenación territorial y estrategias territoriales que no impliquen la alteración del modelo de desarrollo urbano y territorial.

b) Las modificaciones no estructurales de los Instrumentos de planeamiento urbanístico y las normas complementarias.

3. A los efectos previstos en la legislación estatal básica, se entiende por planes que establecen el uso de zonas de reducido ámbito territorial:

- Los planes de ordenación de playas.

- Aquel/os cuyo ámbito de actuación no sea superior a 50 hectáreas o a 100 hectáreas en el supuesto de planes de desarrollo de suelo urbanizable sectorizado.

Y el artículo 173.2 de la citada Ley, establece:

2. Las modificaciones de planeamiento general pueden ser estructurales o no estructurales, según su grado de afección a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, teniendo en cuenta su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, del uso global del suelo o aprovechamiento de algún sector o unidad de actuación, en una cuantía superior al veinte por ciento, en cualquiera de dichos parámetros, referida al ámbito de la modificación. También se considerará como estructural la modificación que afecte a más de 50 hectáreas, la reclasificación de suelo no urbanizable y la reducción de las dotaciones computadas por el plan, que no podrá incumplir, en ningún caso, los estándares legalmente establecidos.

Según lo expuesto y de acuerdo con lo especificado en la Memoria Justificativa de la Modificación Puntual, **la presente Modificación de Plan General sería no estructural y, por tanto, sería objeto de Evaluación ambiental estratégica simplificada**, por lo que a los efectos previstos en la legislación estatal básica, se entiende como una "modificación menor", y por tanto (art. 6.2.a de la Ley 21/2013), debe ser objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada. Su tramitación ambiental es la establecida en los artículos 29 a 32 de la Ley de Evaluación Ambiental.

Dado que con la reordenación propuesta del sistema general de espacios libres, parte del inicialmente previsto pasa a ser edificable, y parte de la zona edificable pasa a ser sistema general de espacios libres, aplicando en sentido estricto el contenido del apartado 4 de este artículo 173, la tramitación urbanística de esta modificación debe realizarse como estructural, sometiéndose a informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previo a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno. Lo que implica que debe tramitarse de conformidad con el procedimiento previsto en los artículos 160 y 162 de la LOTURM.

4. Si las modificaciones de los instrumentos de planeamiento tuvieren por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general, deberá justificarse el interés público y su compensación con igual superficie en situación adecuada, analizando las afecciones resultantes para su posible indemnización. Se tramitará como modificación estructural, sometiéndose a informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos, previo a su aprobación definitiva por el Consejo de Gobierno.

No obstante lo anterior, cabe destacar que la presente Modificación no cumple uno de los requisitos esenciales de la legislación básica para el sometimiento a evaluación ambiental estratégica (simplificada u ordinaria), como la propia LOTURM advierte -ya que no establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental (ni simplificada ni ordinaria). Por lo que podría no ser acertado que el criterio recogido en la 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y urbanística de la Región de Murcia, sea compatible con las determinaciones de la Ley 21/2013 estatal, pudiendo estar aplicándose el mecanismo de la Evaluación Ambiental a modificaciones de planes urbanísticos que, como el presente caso, carecen de efectos significativos sobre el medio ambiente, incumpliendo el principio de proporcionalidad entre los efectos sobre el medio ambiente de los planes, programas y proyectos, y el tipo de procedimiento de evaluación al que en su caso deban someterse (art. 2.g de la Ley 21/2013). Como se ha indicado. "Los instrumentos de ordenación territorial y de planeamiento urbanístico quedan sometidos a evaluación ambiental estratégica cuando se encuentren en alguno de los supuestos generales de la legislación básica estatal". No siendo tampoco precisa una evaluación al no afectar a espacios Red Natura 2000.

10.- RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE LA SELECCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

Para esta modificación aunque que por su propia naturaleza no tiene ninguna trascendencia ambiental ya que por su contenido resulta intrascendente a estos efectos, en el Avance se analizan las siguientes alternativas:

- Alternativa 0: No modificar el PGMO. Esta alternativa actualmente impide el desarrollo de las parcelas recogidas para vivienda unifamiliar al no cumplir los parámetros urbanísticos de diámetro inscrito mínimo, y fracciona de forma artificial el Sistema General de Espacios Libres ordenado en la ficha actual del PGMO.
- Alternativa 1: Modificar la ordenación, reduciendo la superficie edificable de residencial en bloque, incrementando las parcelas destinadas a unifamiliar en hilera, reduciendo la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres, en proporción a la reducción de edificabilidad residencial. Este planteamiento, aunque pueda resultar adecuado al entorno edificado, no es posible al incumplirse la

normativa sectorial urbanística, que no permite la reducción de la Superficie del Sistema General de Espacios Libres, que debe mantenerse en su conjunto, y dado que el ámbito de esta Modificación no afecta a otros ámbitos, no puede resolver esta obligación.

- Alternativa 2: Modificar la ordenación, reduciendo el viario público, al no ser preciso, agrupando la superficie destinada a Sistema General de Espacios Libres y aumentando la parcela destinada a edificación en 2 plantas de forma que permita implantar el diámetros inscrito mínimo y permita en su caso la ubicación en condiciones adecuadas de parcela una zona de actividad económica de las admitidas en los usos actuales recogidos en el Plan General. Esta opción subsana la problemática existente en el ámbito y recoge las expectativas propuestas desde la propiedad.

En esta modificación se ha escogido la alternativa 2 al ser la más adecuada a sus objetivos, y es sobre la que se analizan los efectos ambientales de la nueva ordenación propuesta, que no modifica ni usos, ni clasificación de suelo, ni el aprovechamiento actualmente previsto por el Plan General, que ya fue objeto de análisis ambiental en el Estudio de Impacto Ambiental del propio Plan General, que obtuvo pronunciamiento favorable en la DIA.

11.- MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El capítulo de medidas ambientales indica las medidas y las condiciones que permiten prevenir, reducir y compensar y, en la medida de lo posible, corregir, cualquier posible efecto negativo *relevante* en el medio ambiente por la modificación de Plan General propuesta.

11.1.- Medidas relativas a la Calidad Ambiental

Las obras que se deriven de la Modificación se realizarán respetando la Ordenanza municipal sobre protección del medio ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones.

11.2.-Medidas relativas al Cambio Climático

Para establecer medidas de mitigación y/o compensación respecto de las emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) hay que tener en cuenta desde la perspectiva administrativa urbanística que es un suelo ya clasificado por el Plan General y calificado como residencial en el que la Modificación del Plan General no incluye ninguna innovación que desencadene consecuencias antes no previstas en cuanto a las emisiones de gases de efecto Invernadero.

En cuanto a la reducción de las emisiones de GEIs generadas en el funcionamiento de las edificaciones a instalar, con Independencia de la evaluación ambiental, será de aplicación en su momento el régimen jurídico de la Disposición adicional segunda del Real Decreto 235/2013, que determina que "Todos los edificios nuevos que se construyan a partir del 31 de

diciembre de 2020 serán edificios de consumo de energía casi nulo. Los requisitos mínimos que deberán satisfacer esos edificios serán los que en su momento se determinen en el Código Técnico de la Edificación". No es viable jurídicamente la aplicación anticipada obligada de esta disposición legal (como de ninguna otra) en sede de evaluación ambiental sin perjuicio del esfuerzo que cabe pedir a los promotores de las futuras edificaciones para acercarse lo máximo posible al régimen de "consumo de energía casi nulo", antes de la entrada en vigor de la norma antes citada.

Hay que tener en cuenta además que los requisitos mínimos que deberán satisfacer esos edificios que aún no han sido determinados por el Código Técnico de la Edificación; téngase por otra parte en cuenta la *Recomendación (VE) 2076/7318 de la Comisión, de 29 de julio de 2016, sobre las directrices para promover los edificios de consumo de energía casi nulo y las mejores prácticas para garantizar que antes de que finalice 2020 todos los edificios nuevos sean edificios de consumo de energía casi nulo.*

Sin perjuicio de lo anterior, se considerará lo siguiente:

- Las construcciones se diseñarán con criterios de consumo racional de materiales y recursos, así como de eficiencia energética.
- Se establecerán medidas para reducir los consumos de agua.
- Se minimizará la producción de residuos.

Los proyectos de obras y de edificación derivados de esta Modificación de Plan General. están sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma, Se incluirá por tanto en los proyectos de ejecución de obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4,1.0) del R. D. 105/2008.

Todos los residuos generados deberán ser gestionados adecuadamente mediante su entrega a gestores autorizados.

11.3.- Medidas relativas a las especies a usar en jardinería

Las especies de plantas que se utilicen en Jardinería serán preferentemente autóctonas, con pocos requerimientos de riego, y en ningún caso tendrán un carácter exótico ni invasor.

11.4.- Medidas relativas al consumo de agua

En cumplimiento de la Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se tendrán en cuenta las medidas que en ella se establecen,

12.- MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN

12.1.- Incardinación en el seguimiento ambiental del Plan General Municipal de Ordenación.

El presente apartado plantea la forma de realizar el seguimiento de forma que se garantice el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el documento ambiental estratégico.

Además de las propuestas que se detallan más adelante sobre el seguimiento ambiental de la presente Modificación, cabe recordar que la DIA del Plan General dispone (apartado 5. Del anexo de prescripciones técnicas) que el Programa de Vigilancia Ambiental garantizará el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras contenidas en el Estudio de Impacto Ambiental, y las Incluidas en el citado anexo de prescripciones técnicas; básicamente deberá garantizar, entre otras cuestiones, que en el desarrollo del Plan General sean consideradas las medidas preventivas y correctoras.

El Programa de Vigilancia Ambiental se presentará anualmente ante el Órgano sustantivo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 25 del Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento para la Ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental.

Por su parte. el artículo 22.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana establece que *“Las Administraciones competentes en materia de ordenación y ejecución urbanística deberán elevar al órgano que corresponda de entre sus órganos colegiados de gobierno, con la periodicidad mínima que fije la legislación en la materia, un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica a que se refiere este artículo..... El informe a que se refieren los párrafos anteriores podrá surtir los efectos propios del seguimiento a que se refiere la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, cuando cumpla todos los requisitos en ella exigidos”*,

A continuación se detallan las medidas propuestas, así como los elementos de verificación, la frecuencia de la misma, el valor umbral permitido y el responsable de ejercer el seguimiento.

12.2.- Medidas relativas a la calidad ambiental y el cambio climático.

Medida:

- Comprobar que las actuaciones que se proyecten en las futuras edificaciones que se deriven de la Modificación del Plan general cumplen con las medidas propuestas en el apartado de medidas ambientales.

Verificación:

- Consideración de los criterios de consumo racional y de mínimos residuos.
- Verificar en las autorizaciones en cumplimiento del RD 105/2008, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

Frecuencia:

- Previo a la aprobación de la licencia urbanística, o en la presentación del título urbanístico habilitante que corresponda.

Valor umbral:

- No se define.

Responsable:

- Técnico medio ambiental / urbanista.

12.3.- Medidas relativas a las especies a plantar en jardinería.

Medida:

- Comprobar que las especies que se usen en jardinería sean preferentemente autóctonas, con pocos requerimientos de riego, y en ningún caso tendrán carácter exótico, ni invasor.

Verificación:

- Tras la ejecución de las obras.

Frecuencia:

- Una vez.

Valor umbral:

- Uso de especies invasoras.

Responsable:

- Técnico medio ambiental.

12.4.- Medidas relativas al consumo de agua.

Medida:

- Integración de las medidas establecidas en la Ley 6/2006, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Verificación:

- En el proyecto de obras correspondiente.

Frecuencia:

- Previo a la aprobación del Proyecto de obras.

Valor umbral:

- No se define.

Responsable:

- Técnico urbanista.

13.- CONCLUSION.

Se puede concluir que el proyecto de Modificación de PGMO objeto del presente Documento Ambiental no genera nuevas o diferentes alteraciones o afecciones sobre los valores naturales del entorno de los que ya prevé el Plan General vigente. Previsiones ambientales que ya fueron objeto de análisis ambiental en el Estudio de Impacto Ambiental del propio Plan General, que obtuvo pronunciamiento favorable en la Declaración de Impacto Ambiental de 16 de marzo de 2007.

En Alhama de Murcia, octubre de 2017

Fdo: Antonio Grau Gómez.
Arquitecto. Col. 1.223 COAMU.

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA.

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PGMO DE ALHAMA DE MURCIA, EN LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05. LOS TEJARES II.

FASE: AVANCE DE PLANEAMIENTO

INFORME – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

TECNICO REDACTOR:

Antonio Grau Gómez – Arquitecto. Col. 1.223 COAMU.

INFORME – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 11 DEL PGMO DE ALHAMA DE MURCIA, EN LA UNIDAD DE ACTUACION 04-05. LOS TEJARES II

INDICE DE CONTENIDOS.

- 1.- Objeto y marco normativo.
- 2.- Análisis del impacto en la Hacienda Municipal.
 - 2.1.- Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.
 - 2.2.- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.
 - 2.3.- Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de la urbanización.
 - 2.4.- Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal.
 - 2.4.1.- Impuestos sobre construcciones, instalaciones y obras.
 - 2.4.2.- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
 - 2.4.3.- Tasa por la prestación del servicio de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos.
 - 2.4.4.- Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica.
 - 2.4.5.- Impuesto sobre Actividades Económicas.
- 3.- Impropiedad del análisis del impacto en las Haciendas Supramunicipales.
- 4.- Suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.
- 5.- Conclusiones.

INFORME – MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

1.- OBJETO Y MARCO NORMATIVO.

El art. 14.h de la LOTURM dispone que los Planes Generales deberán contener en su documentación un INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA, “*que efectuará análisis estático del impacto del desarrollo del Plan General en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, incluyendo todos los sistemas generales previstos, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos*”.

En el presente expediente este documento es exigible al tratarse de una modificación del Plan Generaltal y como se justifica en el apartado 3.4 de la Memoria.

La legislación estatal, en concreto al art. 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU/15), en lo relativo a Evaluación y seguimiento de la sostenibilidad del desarrollo urbano, y garantía de la viabilidad técnica y económica de las actuaciones sobre el medio urbano, indica que:

4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Con el Informe-Memoria de Sostenibilidad Económica (en adelante IMSE) el legislador estatal y autonómico van más allá del objeto de los tradicionales estudios económico-financieros contemplados en los arts. 57.6 y 63 del Reglamento de Planeamiento de 1978, RD 2159/78 que justificaban la viabilidad financiera de la fase de ejecución de la actuación urbanizadora. También es distinto en su contenido y objeto de la memoria de viabilidad económica exigida por el art. 111.4.d y art. 40.3.a.5ª LOTUP y cuyo contenido nos ayuda a desentrañar el art. 11 de la ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (LRRR), que acompaña a la proposición jurídico económica del Programa. El IMSE por su lado justifica la viabilidad de una actuación para las arcas públicas en el futuro, es decir, con posterioridad a su ejecución.

Por ello, el presente IMSE tiene como finalidad anticipar los costes de mantenimiento y conservación que las infraestructuras, servicios y dotaciones que obtendrá el Ayuntamiento de Alhama de Murcia tras el reparto de beneficios y cargas derivado de la equidistribución a realizar en la Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II. De manera complementaria, el presente IMSE establece la adecuación y suficiencia de disposición de suelo destinado a usos productivos, esto es, usos generadores de empleo y actividad económica.

Dada la complejidad de tal análisis de naturaleza híbrida, a la vez jurídica y económica, normativa y prospectiva, el Ministerio de Fomento publicó en 2011 la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* empleada en la elaboración de la presente memoria.

El IMSE representa pues un límite a la discrecionalidad del planificador que obliga a tramitar documentos como el que nos ocupa en función de una previsión informada de las demandas sociales

y recursos disponibles, evitando así actuaciones urbanísticas inviables, todo ello con el fin de satisfacer las necesidades de las generaciones presentes sin comprometer las necesidades del futuro. Además su contenido sirve para ilustrar el proceso futuro de gestión de la administración actuante. El IMSE tiene por tanto como objetivo favorecer el acierto en la toma de decisiones del planificador mediante una evaluación preventiva y preceptiva de la anticipación a medio y largo plazo de los costes que sus actuaciones y disposiciones generan y generarán para el erario público. Una evaluación que deberá ser sometida a seguimientos periódicos tal y como contempla la legislación estatal además del tradicional control jurisdiccional.

En definitiva, el IMSE busca garantizar una toma de decisiones transparente, responsable y previsoras en materia de ordenación urbanística que proteja el interés general frente a actuaciones que puedan contravenir los principios de estabilidad presupuestaria y de sostenibilidad financiera de las administraciones, conceptos recientemente introducidos en nuestro ordenamiento jurídico.

De esta manera, la finalidad del IMSE contemplada en el TRLSRU/15 y la LOTURM ha sido reforzada por la constitucionalización del principio de estabilidad presupuestaria de las Administraciones Públicas incluido en el art.135 CE mediante la reforma constitucional del 27 de septiembre de 2011 (BOE nº233). Principio desarrollado por la Ley Orgánica 2/2012, de 27 de abril, de estabilidad presupuestaria y sostenibilidad financiera, que establece las medidas oportunas para evitar que las Administraciones comprometan su estabilidad presupuestaria, entendida como la “*situación de equilibrio o superávit estructural*” (art. 3.2).

El presente informe memoria contiene por tanto los análisis jurídicos y datos económicos que evalúan la sostenibilidad económica de la Modificación Puntual nº 11 del Plan General de Alhama de Murcia, en la Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II. Al afectar a una zona concreta de suelo urbano no consolidado, este IMSE analiza únicamente el impacto en la Hacienda Municipal, dado que no incluye compromisos económicos de otras administraciones. El presente documento incluye igualmente el análisis particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario.

2.-ANÁLISIS DEL IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

2.1.- Estudio de la liquidación del presupuesto municipal.

En la página web pública del Ayuntamiento de Alhama de Murcia, se encuentra publicada la aprobación definitiva del Presupuesto General del Ayuntamiento para 2017, en el que se pueden consultar los datos de ingresos y gastos.

Los datos públicos del presupuesto municipal ponen de manifiesto su equilibrio, que como se verá en modo alguno se va a alterar de forma significativa por la actuación que ahora se pondera.

2.2.- Estimación de la inversión pública e incremento patrimonial.

La Modificación Puntual que se plantea en la Unidad de Actuación 04-05. Los Tejares II, afecta a terrenos en los que la ejecución corresponde a la iniciativa privada integrada en régimen de gestión

por propietarios, que por su condición de cotitulares de los terrenos es equiparable a la formulada por un propietario único.

En consecuencia, la iniciativa para la gestión del Plan la asumen los propietarios de la actuación. **Al tratarse de un planeamiento de iniciativa privada, la totalidad de los gastos derivados de la implantación de este desarrollo correrá a cargo de los promotores y propietarios del mismo, sin que afecten en absoluto a la Hacienda Pública municipal.**

En este sentido el Convenio Urbanístico firmado puntualiza que la obtención de los terrenos y consiguiente ejecución de las obras de urbanización e infraestructuras que dan viabilidad al ámbito será sufragada por el promotor de la actuación y no por el Ayuntamiento. Nos referimos concretamente al compromiso establecido en la Cláusula Sexta: Compromisos del Promotor, que en su apartado 4 establece:

4.- Asumir el cien por cien de los gastos de urbanización que correspondan a la Unidad de Actuación, incluso la urbanización de la zona verde – sistema general, asumiendo los gastos de movimientos de tierras, plantación del normal arbolado de una zona verde y su red de riego, el alumbrado público correspondiente a una zona verde tipo, la pavimentación limitada hasta un máximo del 40 % de la superficie dura tipo adoquín.

Del mismo modo, los propietarios asumen la ejecución las **obras de conexión e integración** adecuada de la urbanización con las redes de infraestructuras, de energía, comunicaciones y servicios públicos existentes tal y como establece la LOTURM, referentes a:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal, tratamiento de espacios libres, mobiliario urbano y señalización.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para aguas residuales y sistema de evacuación de aguas pluviales.
- Red de distribución de energía eléctrica, gasificación y comunicaciones.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería, arbolado y ornamentación en el sistema de espacios libres.

Por otro lado, los propietarios como urbanizadores de la actuación deben ceder gratuitamente al Ayuntamiento, en aplicación de la legislación urbanística regional:

- Los suelos dotacionales públicos del ámbito de la actuación así como los Sistemas Generales adscritos.
- Cesión del 10% del aprovechamiento que resulta del ámbito con destino al patrimonio público de suelo. Que se ve ampliado en virtud del Convenio firmado por encima de este porcentaje.

2.3.- Estimación de los gastos e ingresos corrientes, tras la recepción de la urbanización.

Una vez concluidas las obras de urbanización e instalaciones, el urbanizador deberá ponerlo en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión, quien deberá resolver en el plazo de tres meses desde la recepción de la comunicación, señalando la fecha para formalizar el acta de cesión o requerir la subsanación de las deficiencias advertidas que deban corregirse. Transcurrido el plazo anterior sin que se hubiera notificado resolución expresa del Ayuntamiento, se considerará aceptada la cesión por silencio administrativo.

La recepción de las obras cedidas tendrá el carácter de provisional durante el plazo de un año a contar desde el día siguiente a la formalización del acta de cesión o de la fecha en que se hubiera producido la aprobación por silencio administrativo. Transcurrido el plazo del año sin notificación alguna del Ayuntamiento la recepción adquirirá carácter definitivo. Con la recepción procederá la devolución de los avales o garantías constituidos y el reintegro, en su caso, de los gastos anticipados.

Por otro lado, correrá a cargo del Ayuntamiento el mantenimiento y conservación de todos los servicios a lo que está obligado de acuerdo con la Ley de Bases de Régimen Local sostenidos a través de tasas e impuestos que permitirán su absorción en los presupuestos municipales. En este sentido el artículo 25 de la Ley de Bases de Régimen Local establece cuales son los servicios mínimos cuya competencia es del ente local y que por tanto han de ser prestados por el Ayuntamiento, es decir, aquellas materias sobre las que el municipio ejercerá en todo caso su competencia, y prevé expresamente como competencia exclusiva del municipio, que ha de ejercer en todo caso el suministro de agua y alumbrado público; servicios de limpieza viaria, de recogida y tratamiento de residuos, alcantarillado y tratamiento de aguas residuales, además del alumbrado público y mantenimiento de zonas verdes y espacios libres.

Asimismo la posible necesidad de ampliación de plantillas para cubrir la demanda de algunos servicios, (policía, bomberos, etc.) generada por la implantación de las nuevas actividades en el ámbito, debe ser cubierta por la aplicación de determinados impuestos previstos en la legislación de las Haciendas locales. Si bien, la escasa magnitud de esta actuación no supondrá esfuerzos adicionales sobre las actuales.

2.4.- Análisis de la repercusión de los gastos e ingresos públicos sobre la Hacienda Pública Municipal.

La estimación del importe de los ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, como consecuencia de la implantación de la actuación en desarrollo pueden resumirse en las siguientes, tomando como base las Ordenanzas Fiscales municipales aprobadas y la documentación a la que se hace referencia.

2.4.1.- Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras.

De consumarse por la construcción la total edificabilidad prevista, en virtud de la Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras, aprobada para 2017, tendríamos:

Partiendo de la edificabilidad total de la unidad de 0,70 m²/m²s en 26.108,88 m², suponen 18.276,22 m². De estos se estiman en residencial las plantas altas de los bloques, con una superficie de unos 12.300 m², el resto sería comercial, al igual que la prevista en la parcela de 2 plantas.

Se estiman por tanto unas 123 viviendas (100 m² por vivienda) y en consecuencia una superficie de garajes de 3.690,00 m² (30 m² por plaza y 1 plaza por vivienda).

12.300,00 m ² edificabilidad destinada a vivienda libre a 380 euros/m ² =	4.674.000,00€.
3.690 m ² edificabilidad destinada a garajes a 150 euros/m ² =	553.500,00€.
6.000 m ² edificabilidad terciaria en uso exclusivo a 380 euros/m ² =	2.280.000,00 €.

BASE IMPONIBLE TOTAL: 7.507.500,00 €.

CUOTA TRIBUTARIA: 2,75%

ICIO: 206.456,25€.

2.4.2.- Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

12. Catastro urbano. Evolución del número de bienes inmuebles urbanos y el valor catastral según usos.

Catastro urbano y rústico - Alhama de Murcia

Valor catastral por unidad urbana (euros)					
Almacén/Estacionamiento	12.454				9.000
	2012	2013	2014	2015	2016
Comercial	108.025				82.275
Cultural	418.936				323.316
Ocio/Hostelería	183.486				191.038
Industrial	248.462				244.932
Deportivo	1.077.751				814.185
Suelo vacante	266.165				289.568
Oficinas	110.864				79.498
Edificación singular					346.820
Religioso	139.123				112.671
Residencial	71.076				47.131
Sanidad/Beneficiencia	227.305				179.433

Tomando como base un valor catastral medio por unidad urbana residencial en Alhama de Murcia de 47.131€, y de 82.275 € para unidad urbana comercial, con arreglo a los datos del Portal Estadístico de la Región de Murcia y el coeficiente impositivo adoptado, sobre la base de un número potencial de 123 viviendas (de 100 m2 de superficie cada una) y 60 locales comerciales (de 100 m2 cada uno), obtendríamos la siguiente previsión de ingresos anuales:

Valoración catastral:

Residencial: 47.131 € x 123 unidades = 5.797.113,00€.

Comercial: 82.275 € x 60 unidades = 4.939.500,00 €.

Valoración Catastral: 10.733.613,00 €.

Coeficiente: 1,72

Total: 18.461.814,00 €

IBI: 0,51%

TOTAL IBI: 94.155,23 € por año fiscal.

La anterior estimación se ocupa de las unidades constructivas que resultan de la promoción inmobiliaria de todo el ámbito de la actuación.

Mientras esto sucede, la colmatación por edificio, el suelo está también sujeto al IBI, si bien se debe descontar la bonificación que a la propiedad del suelo en transformación corresponde con carácter obligatorio por aplicación del art. 73.1 del T.R. de la ley de Hacienda locales, RDL 2/2004, de 5 de marzo.

2.4.3.- Tasa por la prestación del servicio de recogida y gestión de residuos sólidos urbanos.

En aplicación de los datos sobre recogida domiciliar de basuras y residuos sólidos urbanos, y partiendo de la base de un número potencial de 123 viviendas y 60 locales comerciales, la estimación de los ingresos anuales se realiza mediante el siguiente cálculo:

59 euros x 123 viviendas:	7.257,00€.
246,50 euros x 60 locales comerciales:	14.760,00€.
Total:	22.047,00€ (anual)

2.4.4.- Impuesto sobre Vehículos de tracción mecánica.

En aplicación de la Ordenanza fiscal reguladora del impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, y de la previsión de un incremento potencial del parque de vehículos vinculados a las actividades residencial y terciaria del ámbito de 246 turismos de gama media (dos turismos por cada vivienda) y 30 camiones de mínimo tonelaje (un camión por cada dos locales comerciales), la estimación de los ingresos anuales se realiza mediante el siguiente cálculo:

246 turismos x 99,00 euros =	24.354,00 €.
30 camiones de pequeño tonelaje x 114,40 euros =	3.432,00 €.
Total:	27.786,00 € por año fiscal.

2.4.5.- Impuesto sobre Actividades Económicas.

Los ingresos derivados del impuesto sobre las actividades económicas producidos por las actividades de operadores comerciales particulares que la Modificación Puntual tiene vocación a favorecer y repercutirá positivamente sobre las haciendas de Alhama de Murcia. Sin embargo, dada la naturaleza compleja y dinámica de dicho impuesto no es posible realizar una previsión de su rendimiento de manera rigurosa.

En efecto, el art. 82.1 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece que quedarán exentos de dicho impuesto "los sujetos pasivos que inicien el ejercicio de su actividad en territorio español, durante los dos primeros períodos impositivos de este impuesto en que se desarrolle aquella", "los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades, las sociedades civiles y las entidades del artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros"; y los contribuyentes personas físicas no residentes "que operen en España mediante establecimiento permanente, siempre que tengan un importe neto de la cifra de negocios inferior a 1.000.000 de euros". Habida cuenta de estas exenciones, no podemos realizar una previsión informada del rendimiento del impuesto sobre actividades económicas en el corto y medio plazo para con las arcas municipales, si bien este será con toda probabilidad positivo a largo plazo.

Debe ponerse de manifiesto que todos los conceptos de ingresos municipales identificados en los apartados anteriores 2.4.1., 2.4.2., 2.4.3., 2.4.4. y 2.4.5 vendrán a generarse a lo largo del tiempo, en al menos un plazo de ocho años, hasta alcanzar la plenitud enunciada.

3.- IMPROCEDENCIA DEL ANALISIS DEL IMPACTO EN LAS HACIENDAS SUPRAMUNICIPALES.

La obligación legal de presentar el IMSE atañe por igual tanto a la tramitación de instrumentos de desarrollo como a instrumentos de ordenación municipal, es decir planes parciales y especiales o el plan general. Sin embargo el contenido del IMSE difiere en gran medida según el instrumento urbanístico del que se trate. El plan general o las normas urbanísticas municipales deben anticipar el impacto de las Haciendas Supramunicipales que su desarrollo va a causar en el futuro. No es así cuando se trata de la Modificación del Plan General en el ámbito concreto de la Unidad de Actuación, como es el que nos ocupa dado que el mismo no modifica y concreta el desarrollo de las disposiciones y normas contenidas en el plan general en vigor.

Por consiguiente, el IMSE que analiza la sostenibilidad económica de la Unidad de Actuación que nos ocupa, por similitud en su alcance y contenido a un instrumento de desarrollo, debe evaluar únicamente el impacto que éste tiene y tendrá en la Hacienda Municipal afectada y no en las Haciendas Supramunicipales. Así lo recoge expresamente la *Guía Metodológica para la redacción de Informes de Sostenibilidad Económica* (Madrid, Ministerio de Fomento, 2011):

*“En relación con el planeamiento de desarrollo destinado a la materialización inmediata de las previsiones urbanísticas, el ISE debe estudiar, **únicamente, el impacto en la Hacienda Municipal, pues estos instrumentos de ordenación no alteran las determinaciones que afectan al ámbito supramunicipal** y debe contener un detalle más particularizado de los medios públicos disponibles para la ejecución de la actuación de urbanización, así como una estimación de la capacidad de generación de ingresos públicos y una evaluación temporal del impacto presupuestario (...). El ISE de Plan General contendrá (i) impacto en la Hacienda Supramunicipal, (ii) impacto en la Hacienda Municipal y (iii) análisis de suficiencia de suelo para usos productivos, mientras que el **planeamiento de desarrollo evaluará el impacto en la Hacienda Pública Municipal** y estudiará distintos escenarios temporales de ejecución edificatoria.”* (pp. 100-101).

4.- SUFICIENCIA Y ADECUACION DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS.

El “suelo destinado a usos productivos” a los que hace referencia el art.22 del TRLSRU/15 corresponden a “la disponibilidad de suelo para el desarrollo de actividades económicas diversificadas, con posibilidades de integración en el tejido productivo preexistente”.

El Plan General contempla en esta unidad de actuación el establecimiento de actividades económicas diversificadas generadoras de empleo y cohesión social. Así, el uso global de la Unidad es residencial siendo compatibles los usos terciarios y siendo por el contrario incompatible el uso industrial no compatible con el residencial. Los usos terciarios corresponden concretamente a actividades del sector servicios como el turismo, comercio, restauración, espectáculos, residencia de ancianos, oficinas etc.

El compromiso de cesión del edificio A al Ayuntamiento como consecuencia del Convenio urbanístico firmado, propiciará el establecimiento de usos de equipamiento y dotacionales.

Por otro lado, la edificabilidad destinada a usos terciarios, traerá consigo una segura creación de puestos de trabajo directos en el municipio, así como ingresos derivados del impuesto sobre actividades económicas que debido a la naturaleza prospectiva de la presente memoria no podemos aventurarnos a calcular.

La posibilidad de implantar la mediana superficie en la parcela de 2 plantas, de mayor superficie, propiciará igualmente la creación de puestos de trabajo directos en el municipio, así como ingresos derivados del impuesto sobre actividades económicas.

Por último, en los espacios libres públicos destinados a jardines se podrán desarrollar actividades terciarias de hostelería mediante la instalación de terrazas o kioscos aportando así a la hacienda municipal beneficios derivados del impuesto de actividades económicas y la obtención de licencias de actividad municipales, a partir obviamente de las correspondientes concesiones, que pueden generar ingresos por el canon correspondiente.

5.- CONCLUSIONES.

En consecuencia, podemos resumir que, para el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, la implantación de los usos, fundamentalmente residenciales, previstos para la Unidad de Actuación objeto de esta Modificación Puntual, no representará ningún incremento de los **gastos de inversión** ordinarios recogidos en sus presupuestos, dado que la iniciativa privada promotora será la encargada de asumir a su costa los gastos derivados del planeamiento y su gestión y la ejecución de la urbanización, tanto exterior como interior.

Será, por el contrario, la aplicación de tasas e impuestos sobre las actividades generadas lo que redundará en nuevos ingresos, unos de carácter puntual y otros anuales periódicos a partir de la vigencia del plan que ahora se propone.

En Alhama de Murcia, octubre de 2017.

Fdo: Antonio Grau Gómez.
Arquitecto. Col. 1.223 COAMU.