

**MODIFICACION DEL PLAN DE ACTUACION DEL  
PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL  
SECTOR US-14-02-01  
CONDADO DE ALHAMA I**

**Junio 2012**

## **MODIFICACION DEL PLAN DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION DEL SECTOR US-14-02-01, CONDADO DE ALHAMA I**

### **1º. ANTECEDENTES. TRANSMISION DE PROPIEDADES.**

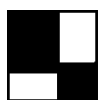
El Pleno del Ayuntamiento de Alhama de Murcia el día 27 de julio de 2006 acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial de ordenación del sector de suelo urbanizable US-14-02-01, denominado Condado de Alhama I, que previó Unidad de Actuación Única y sistema de concertación directa.

Posteriormente mediante Decreto de Alcaldía del día 7 de mayo de 2007 se aprobaron de forma definitiva tanto el Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación como el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Actuación Única.

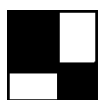
En el momento de la aprobación del conjunto de proyectos urbanísticos antes citados, la propiedad de todo el suelo del sector correspondía a ALHAMA GOLF RESORTS, SL.

Posteriormente y tras la aprobación e inscripción del Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación ALHAMA GOLF RESORTS, SL ha transmitido a INVERSIONES EN RESORTS MEDITERRANEOS, SL (en adelante, IRM) todo un conjunto de fincas que seguidamente se relacionan.

- Finca R1.2. Registral nº 42.331.
- Finca 2.2B-12B, Town Center. Registral nº 48.138.
- Finca C3. Registral nº 42.342.
- Finca R6-9B. Registral nº 42.348.
- Finca R7. Registral nº 42.350.
- Finca R8. Registral nº 42.352.
- Finca 9A-12A, Town Center. Registral nº 48.437.



- Finca R9.10. Registral nº 48.459.
- Finca R9.12. Registral nº 48.463.
- Finca R9.13. Registral nº 48.465.
- Finca R9.14. Registral nº 48.467.
- Finca C11.2. Registral nº 48.360.
- Finca R12.16. Registral nº 49.609.
- Finca R12.17. Registral nº 49.611.
- Finca R12.18. Registral nº 49.613.
- Finca R12.19. Registral nº 49.615.
- Fincas R12.20. Registral nº 49.617.
- Fincas R12.21. Registral nº 49.619.
- Fincas R12.22. Registral nº 49.621.
- Fincas R12.23. Registral nº 49.623.
- Finca C13. Registral nº 42.360.
- Finca R14.2. Pendiente de inscripción. Procede de la registral 48.200.
- Finca R15. Registral nº 42.364.
- Finca R16. Registral nº 42.366.
- Finca R18. Registral nº 42.370.
- Finca R21. Registral nº 42.338.
- Finca R22. Registral nº 42.340.
- Finca C27. Registral nº 42.372.
- Finca EP28. Registral nº 42.374.
- Finca C29. Registral nº 42.376.
- Finca VP53. Registral nº 42.383.



-Finca EDP54.1. Registral nº 42.382.

-Finca EDP54.2. Registral nº 42.384.

Por tanto, en el momento actual el urbanizador ante el Ayuntamiento de Alhama de Murcia sigue siendo la mercantil ALHAMA GOLF RESORT, SL quien debe cumplir sus obligaciones de conformidad con el Programa de Actuación y el Texto Refundido del Convenio Urbanístico suscrito entre dicha sociedad y el Ayuntamiento de Alhama en marzo de 2010.

Ahora bien, el ejercicio de la facultad de edificación en las fincas correspondientes que son propiedad hoy día de IRM y la ejecución del segundo campo de golf corresponde lógicamente a IRM.



## **2º. TEXTO ACTUAL DEL PLAN DE ACTUACION.**

Se recoge seguidamente el texto actual del Plan de Actuación recogido en el Plan Parcial definitivamente aprobado.

### **IV. PLAN DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO**

#### **IV.1.- PLAN DE ACTUACION**

##### **IV.1.1.- EJECUCION OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN**

El presente capítulo se forma en virtud de lo dispuesto en el artículo 106.k) de la Ley 1/2001 con la finalidad de establecer el desarrollo de la gestión, ejecución de las obras de urbanización y los plazos de edificación en su ámbito.

Simultáneamente con la tramitación del presente Plan Parcial y una vez que este sea aprobado inicialmente y coincidiendo con el período de información pública, se ha procedido a la presentación simultánea de otros instrumentos de gestión urbanística necesarios y cuya tramitación puede ser paralela, como es el caso del Programa de Actuación, el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, de Innecesariedad de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización.

La actuación propuesta se desarrollará en una única etapa, es decir, todas las obras se simultanearán en su ejecución. Todo el sector constituye una sola unidad de actuación tal y como ha quedado anteriormente especificado y se desarrolla con este Plan Parcial. Por todo ello, todas las actuaciones propuestas constituyen un único proyecto con un solo Programa de Actuación que define los plazos de ejecución y un único Proyecto de Reparcelación, donde se concretan las cesiones y los aprovechamientos; y por último un solo Proyecto de Urbanización para la ejecución de las infraestructuras de las que se va a dotar la actuación.

Los plazos máximos de la actuación se concretan en:

<b>Concepto</b>	<b>Plazo</b>	<b>Desde</b>
<b>PLAN PARCIAL</b>	<b>6 meses</b>	<b>Aprobación definitiva de la Modificación 23-R PGMO</b>
<b>PROYECTO DE REPARCELACION</b>	<b>6 meses</b>	<b>Aprobación definitiva del Plan Parcial</b>
<b>PROYECTO DE URBANIZACION</b>	<b>12 meses</b>	<b>Aprobación definitiva del Plan Parcial</b>
<b>EJECUCION OBRAS DE URBANIZACION</b>	<b>5 años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización</b>
<b>EJECUCION CAMPO DE GOLF</b>	<b>3 años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización</b>
<b>PROYECTO DE EDIFICACION</b>	<b>5 años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación</b>
<b>OBRAS DE EDIFICACION</b>	<b>10 años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización</b>
<b>PLAZO PROPUESTO DE LA ACTUACION</b>	<b>12 años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación</b>

Estos plazos se podrán ver ampliados si las obras experimentaran un retraso por causas no imputables al promotor y/o estuvieran pendientes de tramitar administrativamente parte del procedimiento vinculado a la ejecución y/o puesta en marcha de los sistemas generales.

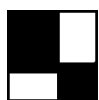
#### Programa de edificación.

Se pretende iniciar la edificación de las viviendas piloto y oficina de información, con licencia que se solicitará a tales efectos en el momento en el que se inicie la tramitación del Plan Parcial, de acuerdo con las previsiones de la LS 1/2001 y la propia revisión de PGMO (norma 245) prestando para ello las garantías exigidas por la Administración para garantizar la reposición, en su caso, a su estado original.

El Plan de etapas de edificación se incluye en el cuadro anterior.

#### IV.1.2.- CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

Una vez ejecutadas las obras de urbanización y recepcionadas las mismas por el Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, el mantenimiento y conservación de las instalaciones y servicios corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación y Mantenimiento constituida para tal fin. Los futuros adquirentes de las viviendas y locales de este Plan deberán integrarse en dicha Entidad o figura legal equivalente pactada al efecto con el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, que tendrá una duración de 25 años, salvo que el Ayuntamiento acuerde su disolución con anterioridad al cumplimiento del plazo anteriormente reseñado. Los Estatutos que regulen la citada entidad definirán aquellos aspectos excluidos de las obligaciones a asumir por la misma y que deberán ser responsabilidad de la administración.



### **3º. JUSTIFICACION DE LA MODIFICACION.**

Como se aprecia de la lectura del texto actual del Plan de Actuación, para la ejecución de las obras de urbanización y de edificación se preveía una única etapa.

Para la ejecución de las obras de urbanización, sin duda por la situación del mercado inmobiliario en el momento de la aprobación definitiva del Plan Parcial, se preveía un plazo muy breve de 5 años para la total ejecución de las obras de urbanización y para la edificación se planteaba también un plazo de 5 años para la presentación de todos los Proyectos de Edificación y de 10 años para la conclusión de las obras de edificación.

Actualmente se han ejecutado las obras de urbanización de la 1º fase del Plan Parcial pero el cambio radical de la situación del mercado inmobiliario hace imposible el cumplimiento de los plazos previstos para la total conclusión de las obras de urbanización y de edificación, teniendo en cuenta además la gran entidad de la actuación urbanística y edificatoria.

Se plantea, por tanto, una ampliación razonable para la ejecución de las obras de urbanización de la 2º fase del Plan Parcial y para la construcción de las edificaciones previstas en el mismo todavía pendientes.



#### **4º. TEXTO PROPUESTO MODIFICADO.**

##### IV. PLAN DE ACTUACION Y ESTUDIO ECONOMICO

##### IV.1.- PLAN DE ACTUACION

##### IV.1.1.- EJECUCION OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN

El presente capítulo se formula conforme a lo dispuesto en el artículo 106.k) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia con la finalidad de establecer las previsiones necesarias para el desarrollo de la gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

El Plan Parcial de ordenación del sector fue aprobado definitivamente mediante acuerdo del Pleno de la Corporación de Alhama de Murcia del día 27 de julio de 2006.

Con fecha 7 de mayo de 2007 por Decreto de Alcaldía se aprobaron los Proyectos de Inecesariadad de Reparcelación y de Urbanización de la Unidad de Actuación Única.

Para el desarrollo de las actuaciones de urbanización, edificación y ejecución de los campos de golf previstos se plantean las siguientes fases:

- PRIMERA FASE

Comprende el espacio de suelo delimitado al Norte por el vial 1-2; Este, viales 6-8, 8-9 y 9-10; Oeste, viales 2-3 y 3-4 y Sur, viales 4-5 y 5-6. Integra la finca R17 y el Sistema General SLEL47 en la parte del lago terminada.

En esta primera fase se han concluido las obras de conexión a Sistemas Generales Externos de acceso viario, suministro eléctrico, abastecimiento de aguas, saneamiento y depuración y telecomunicación, así como las obras de urbanización internas en esta fase de la Unidad de Actuación.

El cuadro de plazos para el desarrollo de las actuaciones en esta primera fase queda de la siguiente forma:

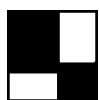
CONCEPTO	PLAZO	DESDE
PLAN PARCIAL		Aprobado definitivamente (27/07/2006)
PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION		Aprobado definitivamente (07/05/2007)
PROYECTO DE URBANIZACION		Aprobado definitivamente (07/05/2007)
EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION		Concluidas
EJECUCION DE CAMPO DE GOLF		Concluido y en funcionamiento
PROYECTOS DE EDIFICACION	10 AÑOS	Aprobación definitivamente del Proyecto de Reparcelación
OBRAS DE EDIFICACION	20 AÑOS	Aprobación definitivamente del Proyecto de Urbanización
PLAZO TOTAL DE LA ACTUACION	20 AÑOS	Aprobación definitivamente del Proyecto de Reparcelación

- SEGUNDA FASE

Comprende el espacio de suelo limitado al Norte por el límite Norte del sector; Este, límite Este del sector; Oeste, vial 6-8 y Sur, viales 6-7 y 7.

Los plazos previstos para el desarrollo de las actuaciones son los siguientes:

CONCEPTO	PLAZO	DESDE
PLAN PARCIAL		Aprobado definitivamente (27/07/2006)
PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACION		Aprobado definitivamente (07/05/2007)
PROYECTO DE URBANIZACION		Aprobado definitivamente (07/05/2007)
EJECUCION DE OBRAS DE URBANIZACION	12 AÑOS	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
EJECUCION DE CAMPO DE GOLF	12 AÑOS	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
PROYECTOS DE EDIFICACION	15 AÑOS	Aprobación definitivamente del Proyecto de Reparcelación
OBRAS DE EDIFICACION	25 AÑOS	Aprobación definitivamente del Proyecto de Urbanización
PLAZO TOTAL DE LA ACTUACION	25 AÑOS	Aprobación definitivamente del Proyecto de Reparcelación



#### IV.1.2.- CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

Tras la ejecución de las obras de urbanización y recepción de las mismas por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia el mantenimiento y conservación de la urbanización con sus instalaciones y servicios debe corresponder a una Entidad Urbanística de Conservación.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 25.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, de aplicación supletoria a la Ley del Suelo Regional, la integración de todos los titulares de fincas comprendidas en la Unidad de Actuación tiene carácter obligatorio.

La aprobación definitiva de los Estatutos de la Entidad de Conservación tuvo lugar el día 14 de marzo de 2011, mediante Decreto de Alcaldía nº 902/11.

La aprobación municipal de la constitución de la Entidad Urbanística es de fecha 22 de mayo de 2012, Decreto de Alcaldía nº 1750/12. La inscripción en el Registro de Entidades Colaboradoras tuvo lugar el mismo día 22 de mayo de 2012.

Conforme a lo previsto en los Estatutos la duración del funcionamiento de la Entidad Urbanística de Conservación será de 25 años, salvo que el Ayuntamiento acuerde su disolución con anterioridad al cumplimiento de dicho plazo.

Conforme a lo previsto en el artículo 4 de los Estatutos, sobre Objeto y Fines, la Entidad se ocupará de la conservación, mantenimiento y mejora de las obras de urbanización del conjunto del Plan Parcial a excepción del anillo exterior (calzadas, aceras, alumbrado y saneamiento), del que se hará cargo el Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Murcia, Junio de 2012

*Por JURITEMUR, SL*