



**AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA**
Concejalía de Urbanismo

**DOCUMENTO INTERPRETATIVO PARA LA TRAMITACIÓN DE LAS
SOLICITUDES DE NUEVAS SECTORIZACIONES Y PARA LA EMISION DE
CEDULAS DE URBANIZACION, EN SUELO URBANIZABLE NO
SECTORIZADO RESIDENCIAL**

1.- ANTECEDENTES.

1.1.- Con arreglo a lo establecido en las Normas del P.G.M.O. de Alhama de Murcia, Artículo 6.2, los acuerdos, resoluciones, dictámenes, o informes, que tengan carácter de precedente a efectos interpretativos, deberán sistematizarse y constituirán un documento accesible a cualquier administrado, sin perjuicio de que resulte preceptivo o conveniente su publicación.

A estos efectos, y en lo referente a su tramitación, los acuerdos que aprueben estos documentos, se adoptarán según lo dispuesto en el marco competencial establecido por la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local y la Legislación Urbanística, según sean las materias de planeamiento general o desarrollo, gestión o ejecución, conforme estipula los Arts. 6 y ss. del T.R.L.S.R.M.

**2.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO RESIDENCIAL.
(ARTÍCULO 50 P.G.M.O. DE ALHAMA DE MURCIA).**

2.1.- El P.G.M.O de Alhama de Murcia en el Artículo 50 de sus Normas, se refiere al Suelo Urbanizable No Sectorizado y lo define como los terrenos de suelo urbanizable no incluido en sectores de ordenación y por lo tanto pendientes de su sectorización y ordenación.

No es intención del P.G.M.O., como en el mismo se menciona, llevar a cabo una colmatación integral de estos Suelos, por lo tanto en los Suelos Clasificados U.N.S.E.C. de uso residencial se aplicará como objetivo de su desarrollo paulatino, la forma de actuaciones urbanísticas autónomas bajo la coordinación en común del Plan Especial de Infraestructuras.

Cuando los desarrollos aprobados supongan el 20% de la totalidad de la superficie de estos suelos se hará preciso iniciar un proceso de Revisión del Plan General.

Para la delimitación de sectores será de aplicación lo contenido en el art. 54 de las Normas del P.G.M.O. en cuanto a criterios de sectorización, superficie mínima por área etc.

Es necesario incidir por su importancia, que en aquellas sectorizaciones que pretendan realizarse colindantes con Suelos de Protección Específica, la obligación de delimitar bandas de amortización suficientes, y como mínimo las que aparecen en la documentación gráfica del P.G.M.O., estas bandas de protección serán destinadas exclusivamente a Zonas Verdes.

Asimismo cualquier sectorización que se pretenda realizar, afectando a algún Hábitat Natural de Interés Comunitario o de Especies Protegidas, según planos del P.G.M.O., precisará la presentación previa de una Memoria Ambiental, justificando la compatibilidad de la actuación prevista.

2.2.- Según el Artículo 50 del P.G.M.O., para la autorización y aprobación de nuevas sectorizaciones residenciales se tendrá en cuenta:

a).- La garantía de la propuesta, considerando criterios de solvencia técnica, organizativa, financiera y de experiencia de sociedad promotora.

b).- La calidad de la propuesta de ordenación urbanística y las soluciones de infraestructuras viarias, conexión a redes de abastecimientos y servicios, soluciones dotacionales públicas y privadas, así como propuestas de integración e impacto territorial, y sus aspectos diferenciadores de calidad turística, con un equilibrio en cuanto a estándares de superficie de viviendas, plazas hoteleras y cualquier otro condicionante que aporte un plus de calidad al proyecto general.

2.3.- La calidad de la propuesta, deberá acreditarse documentalmente, y será entendida en términos de desarrollo económico y no de crecimiento económico.

El criterio de la Corporación Municipal de Alhama de Murcia no es crecer en superficie urbanizada, crecer en habitantes o crecer en número de viviendas, ni tan siquiera el aumento de empleo debe ser en sí mismo determinante para asegurar esta calidad.

La propuesta debe ser entendida, en el sentido de lo que ésta pueda representar para el desarrollo económico del municipio, debemos incidir por tanto en el desarrollo residencial y turístico, que incorpora, al igual que el desarrollo económico, otros aspectos que tienen una dimensión más cualitativa, relacionados con la población residente (aumento de la calidad de vida, educación y formación, sanidad, etc.), la mejora de las infraestructuras, la calidad de los servicios que consumen tanto residentes como turistas, etc., lo que implica aumento del bienestar.

2.4.- En los anteriores términos debemos destacar, para la aceptación de la propuesta, la importancia del desarrollo de la gestión del urbanismo sostenible, de este tipo de desarrollos residenciales y de turismo, desde los puntos de vista económico, social y medio ambiental, tratando de maximizar sus efectos positivos.

Así entendemos que; *“El desarrollo del turismo sostenible cubre las necesidades de los turistas actuales y de las regiones receptoras mientras se protegen y refuerzan las oportunidades para el futuro. Se prevé que sea posible la gestión de todos los recursos de manera que las necesidades económicas,*

sociales y estéticas puedan satisfacerse sin perder la integridad cultural, los procesos ecológicos esenciales, la diversidad biológica y el sistema de apoyo de la vida.”

Earth Council (1995). *Agenda 21 for tourism industry*. WTO, WTTC.

Los principios del desarrollo urbanístico sostenible serán:

- a) Sostenibilidad económica: garantiza que el desarrollo económico es equitativo y eficiente, y que los recursos son gestionados de forma que pueden apoyar a futuras generaciones.
- b) Sostenibilidad sociocultural: garantiza que el desarrollo aumenta el control de la gente sobre sus vidas y es compatible con su cultura y valores, y mantiene y refuerza la identidad de la comunidad.
- c) Sostenibilidad medioambiental: garantiza que el desarrollo es compatible con el mantenimiento de los procesos esenciales, la diversidad biológica y los recursos biológicos.

2.5.- Por otro lado, el término municipal de Alhama de Murcia cuenta con unas condiciones especiales, como son su situación céntrica, su clima, su cantidad y variedad de espacios protegidos, etc., por ello es necesario que nos esforcemos en conseguir como distintivo común, un referente de calidad, en el que la homogeneidad de la oferta y el entorno ambiental donde se ubican las urbanizaciones residenciales, sea un componente de seguridad para el comprador o para el turista.

En este sentido los estándares de calidad deben de tener como finalidad reducir o eliminar la incertidumbre a la que se enfrenta el ciudadano, nacional o extranjero, a la hora de elegir Alhama de Murcia como lugar de residencia o destino turístico.

2.6.- Otro aspecto que debe definir la calidad de la propuesta, y que por parte del Ayuntamiento se analizará para conceder las autorizaciones administrativas para la implantación de nuevos desarrollos, será la influencia de la propuesta con el medio ambiente, con el cambio climático y sus efectos en el turismo.

Es difícil determinar las consecuencias del cambio climático, tanto en general como en lo que respecta a la actividad urbanística y turística. En gran parte, esto es debido a que actualmente no existe una certeza científica de cuáles serán los posibles efectos y consecuencias derivadas del cambio climático. Los estudios publicados a este respecto nos señalan como más que probables consecuencias: la desertificación, las inundaciones, las sequías, etc.

Es por ello imprescindible, que a la hora de elaborar los planes de desarrollo de las nuevas actuaciones residenciales y turísticas, se tengan en cuenta criterios como:

- a) recursos hídricos, uso gestión y depuración de aguas.
- b) energías renovables, propuestas de fomento y utilización dentro de las actuaciones urbanísticas.
- c) edificaciones ambientalmente sostenibles, materiales, etc.
- d) incidencias de los medios de transporte utilizados para desplazamientos.

2.7.- Será también aspecto imprescindible, para que por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia se de el visto bueno a nuevas sectorizaciones residenciales, la propuesta de garantías dotacionales.

Será apartado independiente su propuesta de solución, tanto en el Plan Especial de Infraestructuras, como en cada uno de los Planes Parciales que desarrollen los diferentes sectores.

En principio se plantean tres tipos de actuaciones para resolver adecuadamente las demandas de dotaciones de los Sectores Turísticos.

a) Reserva suficiente de Superficie en los nuevos Sectores para Sistemas Generales Dotacionales (con independencia de los Sistemas Locales de Plan Parcial).

b) Obligación de la construcción efectiva de los equipamientos, Sanitario, Seguridad, Educación Servicios Sociales, Deportivos, Comerciales, y de Transporte Público.

Se deberá aclarar que los edificios administrativos, y de Seguridad serán de cesión gratuita, y obligatoria, a favor del Ayuntamiento de Alhama, y que en los Programas de Actuación de los Planes Parciales, deben de figurar la previsión de la construcción de los edificios dotacionales, y las garantías necesarias para asegurar la efectiva construcción de los mismos.

c) En su caso, establecimiento de un Canon por m², de edificabilidad en los nuevos Sectores, destinado a la ampliación de los equipamientos Municipales, que pudieran ser afectados por las nuevas demandas.

2.8.- Garantía de la propuesta. Capacidad económica y financiera de la empresa promotora.

Capacidad económica:

La justificación de la solvencia económica y financiera del urbanizador se podrá acreditar por uno o varios de los siguientes medios:

a) Informe de instituciones financieras que estime que la sociedad dispone de capacidad suficiente para hacer frente al importe estimado de las cargas de urbanización en particular, y del desarrollo de los proyectos en general.

b) Si se tratara de personas jurídicas, presentación de las cuentas anuales o de extracto de las mismas, en el caso en que la publicación de estas sea obligatoria en la legislación del país donde el aspirante a urbanizador esté establecido.

c) Declaración sobre el volumen global de negocios y, sobre el volumen de negocios relacionado con el desarrollo y la promoción de actuaciones parecidas a la presente, correspondiendo como máximo a los tres últimos ejercicios.

Si por razones justificadas el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitadas por este Ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia económica y financiera mediante cualquier otro documento que la administración considere suficiente, pudiendo basarse en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos. A estos efectos, las agrupaciones de interés urbanístico podrán acreditar su solvencia económica y financiera con la acreditación de la titularidad registral de los derechos sobre los terrenos que sirvieron de base para su constitución.

Capacidad técnica:

La justificación de la solvencia técnica y profesional del urbanizador se acreditará por uno o varios de los siguientes medios:

- a) Presentación de una relación de los programas de actuación integrada promovidos y gestionados por el promotor o socios de la empresa.
- b) Indicación del equipo técnico, esté o no integrado en la estructura organizativa del urbanizador, que vaya a participar en la gestión del programa de actuación integrada, y especialmente de los responsables del control de calidad, exigiéndose que el equipo esté formado como mínimo por un Ingeniero Superior, un Arquitecto Superior y un Abogado.

Si por razones justificadas en cada caso concreto el urbanizador no estuviera en condiciones de presentar las referencias solicitada por este Ayuntamiento, podrá acreditar su solvencia técnica y profesional basándose en la solvencia de otras entidades, con independencia de los vínculos jurídicos que tengan establecidos entre ellos, habiendo de demostrar en este caso ante este Ayuntamiento que contará con los medios necesarios para la ejecución de los proyectos, presentando los compromisos o documentos de análoga naturaleza que hayan suscrito entre ambos.

3.- REQUISITOS NECESARIOS PARA INSTAR NUEVAS SECTORIZACIONES, O PARA EMISIÓN DE CEDULAS DE URBANIZACIÓN.

1º.- Capacidad del Promotor

- Solvencia Técnica
- Solvencia Organizativa
- Solvencia Financiera
- Experiencia en el Sector

2º.- Proyecto Empresarial

- Descripción pormenorizada proyecto, con inversiones y programación previstas, y compromisos financieros.
- Análisis del mercado
- Criterios de calidad a aplicar
- Instalaciones específicas de ocio, deportivas, culturales, sanitarias, etc., que supongan una mejora en el atractivo turístico del Municipio, y/o tengan una incidencia positiva en la población de Alhama.
- Aumento de la oferta hotelera.
- Actuaciones específicas para la mejora de la sostenibilidad de la actuación.

3º.- Soluciones de conexión infraestructuras.

- Propuesta de conexión viaria, y transporte público
- Propuesta suministro agua potable
- Propuesta saneamiento, o depuración de aguas.
- Análisis de pluviales.
- Propuesta suministro energía eléctrica.
- Propuesta suministro telecomunicaciones.
- Propuesta suministro gas.

4º.- Soluciones dotacionales

- Propuesta de construcción de edificios dotacionales públicos, y /o privados, para dar servicio a la población del nuevo sector.

5º.- Propiedad del Suelo

Relación de propietarios, catastrales, y registrales, y justificación de la voluntad de los mismos en su integración en el desarrollo de la actuación.

6º.- Avance de Planeamiento

- Propuesta delimitación ámbito.
- Ordenación, con usos, y tipologías edificativas.
- Reservas de terrenos espacios libres, y dotaciones, tanto Sistemas Generales, como locales.
- Características infraestructuras.

7º.- Avales

Se depositará un Aval de 5 €/m²., de edificabilidad del ámbito, al objeto de garantizar la viabilidad de la actuación, así como la solvencia del Promotor.

En caso de no completarse la Actuación Urbanística por causas imputables al Promotor, para la posible devolución del mismo, se descontarán los gastos y/o perjuicios que hubiera ocasionado a la Administración.

8º.- Preservación de infraestructuras agrícolas.

Cuando el suelo objeto de futura sectorización o solicitud de emisión de Cedula de Urbanización, afecte aunque sea parcialmente a fincas con regadíos del Transvase Tajo-Segura, aparte de los requisitos establecidos con carácter general, se deberán acreditar las siguientes condiciones:

- Propuesta de preservación de las infraestructuras agrícolas de las zonas circundantes.

- Informe-Memoria sobre la necesidad de la incorporación de este suelo al proceso urbanizador.

- Justificación técnica del escaso valor agrícola de las fincas propuestas, realizada con criterios objetivos, en referencia al tipo de cultivo, especies agrícolas y su estado, rentabilidad de la producción, suelo, orografía y situación geográfica, climatología, etc.

Los documentos anteriores serán remitidos a la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, siendo necesario el Informe favorable de la misma.

Alhama de Murcia a 31 de marzo de 2008