



PROPUESTA DEL CONCEJAL DE URBANISMO

Se solicita a este Ayuntamiento en fecha 17/10/19 por D. Tomás García Garre y D. Alfonso, D. Miguel Angel y D. Santiago Serrano Sánchez se tramite la nueva documentación redactada en subsanación de las deficiencias observadas por la Confederación Hidrográfica del Segura y la Consejería de Medio Ambiente al documento de **Avance de la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, denominada “Unidad de Actuación UA 04-05, Los Tejares II”**, aprobado mediante Acuerdo plenario de fecha 31/10/17, junto con su Documento Ambiental Estratégico. Según proyecto redactado por el Arquitecto Antonio Grau Gómez, al amparo de la posibilidad prevista en el artículo 147 de la Ley de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

Se ha emitido informe sobre esta última documentación aportada por la Arquitecta Municipal, D^a Sonia A. Bedetti Serra, en fecha 13/01/19, según el cual:

“...
ANTECEDENTES:

El 26 de julio de 2007, con anterioridad a la aprobación de la Revisión del PGMO, el Pleno del Ayuntamiento de Alhama de Murcia aprobó el Convenio Urbanístico entre los propietarios de la Finca con referencia catastral 8194901XG3889C0001JY situado en una Unidad de Actuación del borde sudoeste del núcleo urbano, en una zona prevista para su clasificación como suelo urbano no consolidado.

En dicho Convenio los promotores se comprometían a:

- Ejecutar las obras de urbanización previstas en la Revisión del PGMO para la zona de suelo urbano SU 04-05 denominada “Los Tejares II” para implantar usos residenciales y una zona verde de acuerdo a la ordenación pormenorizada y la ficha urbanística adjunta al Convenio. El plazo de ejecución completa de la actuación era de 24 meses a partir de la publicación de la aprobación definitiva del PGMO.*
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y la parcela grafiada como “A” en el plano de ordenación (correspondiente al aprovechamiento urbanístico) cuyo uso no podrá ser residencial.*
- Desarrollar la unidad de actuación por el sistema de Concertación Directa.*
- Asumir el 100% de los gastos de urbanización que correspondan a la U.A. inclusive la urbanización del Sistema General de Espacios Libres (movimiento de tierras, plantación de arbolado para jardín y red de riego, alumbrado público de jardín y pavimentación de hasta un 40% de superficie dura tipo adoquín.*
- Aportar las garantías legales correspondientes para las obras de urbanización y para la ejecución simultánea de las obras de edificación en su caso.*

La Revisión del PGMO fue aprobada definitivamente y publicada en los BORM del 3 de marzo de 2008 y 16 de marzo de 2011, incluyéndose en esta unidad de actuación la ordenación contemplada en el Convenio.

Al no haberse presentado por parte del Promotor el Proyecto de Urbanización ni por consiguiente, la ejecución de las obras, se puede estimar que el Convenio no se encuentra en vigor actualmente.

INFORME:

Por parte de los promotores se solicita una modificación puntual del PGMO en base a las siguientes razones:

1. Se detecta un error en la Revisión del PGMO, que incluía como Sistema General de Espacios Libres las zonas de retranqueo de 3,00 m. entre la parcela edificable destinada a viviendas unifamiliares adosadas y el viario, espacio que evidentemente no reúne condiciones físicas de sistema general de espacio público siendo de titularidad privada. La subsanación de ese error se inició como Avance con anterioridad a la aprobación de la vigente Ley del Suelo aunque no llegó a tramitarse posteriormente, y se manifiesta que debido a este error no podrían llevarse actualmente a cabo las obras de acuerdo a la ordenación del PGMO.
2. Se presenta una nueva ordenación, en la que se propone:
 - Incluir una parcela de uso **COMERCIAL Terciario Exclusivo** teniendo en cuenta que se trata de una zona periurbana con buena accesibilidad.
 - Reducir la edificabilidad residencial eliminando uno de los tres bloques iniciales y la zona de viviendas unifamiliares. La edificabilidad residencial propuesta se distribuiría en dos bloques de 4 plantas más ático.
 - Eliminar la parcela destinada a cesión municipal
 - Modificar la posición del vial previsto en el PGMO.
 - Mantener la superficie de SGEL prevista modificando su situación al definir dos zonas independientes.



Ordenación de la UA 04-05 en el vigente PGMO y Propuesta para Modificación N°11

Las características de la modificación se resumen en el siguiente cuadro:

CONDICIONES FICHA URBANISTICA	PGMO	MODIFICACION SOLICITADA	OBSERVACIONES
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	MANZANA COMPACTA	MANZANA COMPACTA	
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD	0,70 m2/m2	0,5	SE REDUCE EDIFICABILIDAD
USO DOMINANTE	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL	SE INCORPORA PARCELA PARA USO COMERCIAL-TERCIARIO EXCLUSIVO
USOS COMPATIBLES	VARIOS	SE INCORPORA Tco.1.e	AL INCLUIR UNA PARCELA DE USO COMERCIAL SE ADMITEN TODAS LAS CATEGORÍAS DE DICHO USO PARA EDIFICIOS EXCLUSIVOS
PARAMETROS URBANISTICOS	SEGÚN FICHA	FICHA MODIFICADA	
SUPERFICIE TOTAL DEL AREA	26108,88 m2	26108,88 m2	
SUELO EDIFICABLE	5158 m2	7064,39	AUMENTA LA SUPERFICIE EDIFICABLE
OCUPACION MAXIMA PARCELA	100%	100% RES - 80% COM	
SUPERFICIE TOTAL EDIFICABLE:			
bloque residencial	11810,64	8878	
unifamiliares	3276,52	0	
uso comercial	0	4100	
suma edificabilidad privada	15087,16	12978	SE REDUCE EDIFICABILIDAD
bloque otros usos	2816	0	SE ELIMINA PARCELA DE CESION MUNICIPAL
suma edificabilidad total	17903,16	12978	SE REDUCE EDIFICABILIDAD
SUPERFICIE SGEL	13765,25	13765,51	SE MANTIENE LA SUPERFICIE DESTINADA A SGEL
SUPERFICIE VIALES	7185,63	5279,24	SE REDUCE ANCHO Y LONGITUD AL CAMBIAR SITUACIÓN

Ante estos datos se Informa:

Que la modificación presentada permitiría al Ayuntamiento la obtención de dos zonas de espacios libres públicos considerados “preferentes” al estar situados en suelo urbano.

Que la implantación de una parcela de uso comercial exclusivo sin limitaciones de superficie podría ser viable ya que:

- *Se ubica en una zona periurbana y de fácil acceso desde la N-340 y las avenidas del municipio.*
- *La parcela tendría uso comercial exclusivo*

Que este Avance deberá tramitarse como MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL, teniendo en cuenta que si bien el uso global no se modifica sí se incorpora un nuevo uso compatible afectando a una superficie aproximada del 30% de la edificabilidad y por lo tanto las condiciones establecidas para el uso global varían en una proporción mayor del 20%.

Que si bien no se reduce la superficie del SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS SGEL 04-05, ni cambia su zonificación, sí se modifican sus características al dividirse el espacio en dos áreas dentro de la misma Unidad de Actuación.

Por lo tanto este Avance se deberá tramitar como MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL de acuerdo a los artículos 162, 160 y 173.4 LOTURM, debiendo someterse al trámite de información pública y remitirse a la Dirección General de Territorio y Arquitectura, así como a la Dirección General de Medio Ambiente para su tramitación ambiental.

Que sería conveniente la firma de un nuevo convenio para que los propietarios asuman cargas equivalentes al anterior: ejecución completa de los sistemas generales de espacios libres y de los viales y cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento, que de acuerdo al artículo 182.7 LOTURM mediante convenio podría monetizarse.

Que se justifica el interés público de la actuación teniendo en cuenta la mayor viabilidad a corto plazo que supone el cambio de parte del uso residencial al uso comercial, teniendo en cuenta que en ningún caso supone una reducción del sistema general de espacios libres previsto en el vigente PGMO.

A efectos del artículo 29.2 de la Ley 21/2013 de evaluación ambiental, se informa que el Documento Ambiental Estratégico contiene toda la documentación requerida en dicho artículo y que cumple los requisitos exigibles por la legislación sectorial.

Con respecto al trámite de consultas, independientemente de las consultas del trámite ambiental se podría solicitar informe a la Asociación de Comerciantes de Alhama de Murcia teniendo en cuenta la entidad de la modificación.

Por lo tanto PROCEDE INFORMAR FAVORABLEMENTE el Avance de la Modificación presentada.

... ”

Con fecha 17/01/2020, se ha emitido informe por la Técnico de Administración General, según el cual:

“ ...

Los particulares pueden proponer modificaciones del planeamiento general para su tramitación, que caso de ser aceptadas por la Administración, serán asumidas como propias, según establece el art. 147 de la Ley 13/15, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia.

El art. 173 de la misma Ley define las modificaciones de planeamiento como las alteraciones de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el propio plan como posibilidad de ajuste u opciones elegibles que no alcancen el supuesto de revisión. Diferenciando a continuación entre modificaciones estructurales o no estructurales, según su grado de afeción a los elementos que conforman la estructura general y orgánica y el modelo territorial, en función de su extensión y repercusión sobre la ordenación vigente; considerándose 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 20% en cualquiera de dichos parámetros, así como la que afecte a más de 50 Ha., a la reclasificación de suelo no urbanizable, y las que supongan reducción de las dotaciones computadas por el plan.

Del documento de Avance de la presente Modificación nº 11 del PGM redactado por el Arquitecto D. Antonio Grau Gómez, a instancias de D. Tomás García Garre y D. Alfonso, D. Miguel Angel y D. Santiago Serrano Sánchez, se desprende que tiene la consideración de estructural, dado que si bien el uso global no se modifica sí se incorpora un nuevo uso compatible afectando a una superficie aproximada del 30% de la edificabilidad. Debiendo tramitarse por el procedimiento regulado para las modificaciones estructurales recogido más adelante.

Desde el punto de vista medioambiental, la Disposición Adicional Primera de la Ley 13/15, de 30 de marzo de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, establece que 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. Concretando la misma norma qué ha de entenderse por modificaciones menores: ...b) las modificaciones no estructurales de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las normas complementarias.

Y el art. 100 de la Ley 4/2009, de Protección Ambiental de la Región de Murcia, a su vez, remite a la legislación estatal de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, sin más particularidades que las contenidas en dicha ley, en la legislación urbanística y demás normativa reguladora de los procedimientos de elaboración y aprobación de planes y programas. Determinándose igualmente en la misma legislación estatal cuáles planes y programas, y sus modificaciones, son objeto de evaluación ambiental estratégica ordinaria y simplificada (art.101). Ostentando la condición de órgano ambiental para la tramitación de dichos procedimientos de evaluación ambiental la Consejería de Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia (art. 102).

La legislación estatal en materia de evaluación ambiental estratégica viene recogida en la Ley 21/13, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, en virtud de la cual el presente expediente de Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, “Reordenación Unidad de Actuación UA 04-05 “Los Tejares II”, es objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada, por aplicación de lo establecido en el art. 6.2 de la misma, al tratarse de una modificación menor (art. 5.2.f) de un plan recogido en el párrafo nº 1 del mismo artículo, pues queda acreditado en el Documento Ambiental Estratégico redactado por el licenciado en Ciencias Ambientales Emilio Díez de

Revenga que se incorpora al Avance objeto de aprobación, que no tiene efectos negativos significativos sobre el medio ambiente, no cumpliéndose los criterios mencionados en el artículo 31 para determinar si un plan o programa debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria, en los términos recogidos en el Anexo V del mismo cuerpo legal. Documento que, desde un punto de vista formal, reúne la información regulada en el art. 29.1 de dicha Ley.

Al estar sujeto al referido trámite ambiental, la presente Modificación Estructural nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación, deberá someterse a una evaluación ambiental previa a su aprobación definitiva, careciendo de validez dicha aprobación en caso contrario, y sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, pudieran corresponder, según dispone el art. 9 de la misma Ley 21/13. Rigiéndose dicho trámite ambiental por el procedimiento recogido en el art. 29 y ss. de la Ley 21/13.

Independientemente de lo expuesto hasta ahora, y considerando que con anterioridad a la aprobación de la Revisión del PGM del Pleno del Ayuntamiento de Alhama de Murcia aprobó en fecha 26/07/07 Convenio Urbanístico entre los solicitantes de la presente Modificación Puntual, en el que se adoptaban una serie de compromisos a ejecutar por su parte en ciertos plazos que han transcurrido, habrá de tramitarse un nuevo convenio para recoger los mismos compromisos y fijar nuevos plazos de urbanización.

Visto todo lo anterior, el procedimiento de tramitación de la presente Modificación estructural es el previsto en el art. 160 en relación con el 162 de la LOTURM:

Aprobación del Avance y el Documento Ambiental Estratégico por el Ayuntamiento Pleno.

Sometimiento a información pública por plazo de un mes mediante publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y en la sede electrónica Municipal (con el contenido previsto en el art. 155 de la Ley).

Remisión a la Dirección General competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

Trámite de consultas previsto en la legislación ambiental.

Solicitud de informes sectoriales que procedan.

Elaboración del Proyecto de Modificación del Plan para su aprobación inicial, a la vista del resultado de las consultas y el informe ambiental emitidos.

Aprobación inicial por el Pleno, junto con que el estudio ambiental estratégico así como el resto de instrumentos complementarios precisos.

Sometimiento a información pública por plazo mínimo de dos meses mediante publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y en la sede electrónica correspondiente (con el contenido previsto en el art. 155 de la Ley).

Solicitud de 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, y otorgando un trámite de audiencia a los ayuntamientos limítrofes. Informes y consultas que habrán de evacuarse en el plazo de dos meses.

Aprobación provisional de la Modificación del Plan, a la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones presentadas y de los informes emitidos.

Remisión a la Consejería competente de la Comunidad Autónoma para la aprobación definitiva del documento por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma, previo sometimiento a informe de la Dirección de los Servicios Jurídicos.

Siendo competente para la adopción del presente Acuerdo (de aprobación de Avance de Modificación de Plan General y solicitud de inicio de trámite de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada), el Pleno de la Corporación, por mayoría absoluta de sus miembros, de conformidad con el artículo 22.2. c), en relación con el artículo 47.3.i) de la Ley 7/85 de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

En base a los hechos y fundamentos de derecho expuestos, en ejercicio de las competencias delegadas a esta Concejalía mediante Decreto 2.305/19, de fecha 17/06/19, se eleva al Ayuntamiento Pleno, por acuerdo de la mayoría simple de sus miembros, y previo dictamen de la Comisión Informativa de Urbanismo, la siguiente

PROPUESTA DE ACUERDO

Primero.- Asumir como propio el documento de Avance de la Modificación Puntual del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia presentada en fecha 17/10/19 por D. Tomás García Garre y D. Alfonso, D. Miguel Angel y D. Santiago Serrano Sánchez, que se tramitará como Modificación Puntual nº 11, denominada “Unidad de Actuación UA 04-05, Los Tejares II”, redactada por el Arquitecto D. Antonio Grau Gómez. Documento que sustituye al aprobado mediante Acuerdo plenario de fecha 31/10/17.

Segundo.- Aprobar el Avance de la Modificación nº 11 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, denominada “Unidad de Actuación UA 04-05, Los Tejares II”, aprobando asimismo el Documento Ambiental Estratégico de dicha Modificación en ella contenido (según documentación presentada en fecha 17/10/19), redactado por el mismo Arquitecto.

Tercero.- Solicitar la iniciación del trámite de Evaluación ambiental Estratégica Simplificada, a cuyo efecto se remitirá a la Consejería de Turismo, Cultura y Medio Ambiente (Dirección General de Medio Ambiente, Subdirección General de Evaluación Ambiental), de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia copia del presente Avance junto con su Documento Ambiental Estratégico, en cumplimiento de lo establecido en el art. 29 de la Ley 21/13, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.

A tales efectos, y a los efectos recogidos en el párrafo segundo, último inciso del precitado precepto, la documentación presentada cumple los requisitos exigidos en la legislación sectorial, según se desprende del informe emitido por la Arquitecta Municipal.

Cuarto.- Someter a información pública dicha documentación por plazo de un mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Región y en la Sede Electrónica Municipal, a fin de que cualquier persona física o jurídica pueda examinar el expediente y presentar cuantas sugerencias se estimen pertinentes.

Quinto.- Dar traslado del presente a la Dirección General de Ordenación del Territorio, Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Presidencia y Fomento de la Comunidad Autónoma, y a la Asociación de Comerciantes de Alhama de Murcia, a efectos informativos.

En Alhama de Murcia, a 17 de Enero de 2020
EL CONCEJAL DE URBANISMO
Antonio J. Caja García