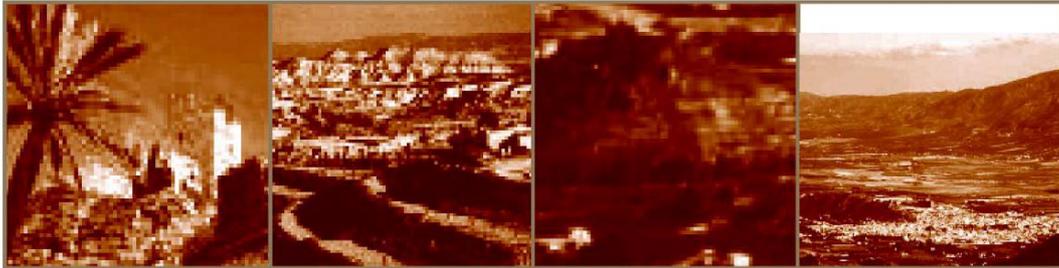


# Documento Refundido Único e Integrado

# PGMO

## Alhama de Murcia

M A R Z O 2 0 1 1



## MEMORIA JUSTIFICATIVA

**Diligencia:** El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011

**El Secretario General,**

Fdo.: **David Ré Soriano.**



INCOTEC CONSULTORES S.L.  
C/ Pina, 21 Entlo. 30009 Murcia  
TLF.: 968 21 01 49 - 968 22 24 82 FAX: 968 28 17 96



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011



## **ÍNDICE**

### **1. DATOS DE INTERÉS GENERAL.**

LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA.

DESCRIPCIÓN DEL ESTADO PREOPERACIONAL.

Medio Físico.

- 1.2.1.1 Clima.
- 1.2.1.2 Geología y Relieve.
- 1.2.1.3 Edafología.
- 1.2.1.4 Hidrología Superficial.
- 1.2.1.5 Hidrogeología.

Medio Biótico.

- 1.2.2.1 Vegetación.
- 1.2.2.2 Fauna.
- 1.2.2.3 Espacios Naturales.

Medio Socioeconómico.

- 1.2.3.1 Población.
- 1.2.3.2 Actividades Económicas.
- 1.2.3.3 Infraestructuras y Equipamientos.

### **2. LEGISLACIÓN VIGENTE DE APLICACIÓN AL EXPEDIENTE.**

#### **2.2 NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DEL PGOU.**

- 2.2.1. El plan General de Ordenación Urbana.
- 2.2.2. Idoneidad y Necesidad de su revisión.

### **3. MEMORIA DE ORDENACIÓN**

- 3.1 La distinción entre ordenación estructural y ordenación pormenorizada. El significado de esta diferencia.
- 3.2 Modelo Territorial.
- 3.3 Motivación razonada de las decisiones de ordenación más relevantes o controvertidas.
  - 3.3.1. Suelo Urbano.

3.3.1.1 Suelo Urbano Residencial.

3.3.1.2 Suelo Urbano de Actividad Económica.

3.3.1.3 Suelo Urbano Núcleos Rurales.

3.3.2. Suelo Urbanizable

3.3.2.1. Suelo Urbanizable de uso global Residencial.

3.3.2.2. Suelo Urbanizable de uso global de Actividad Económica.

3.3.2.3. Suelo Urbanizable Especial

3.3.2.4. La sectorización del suelo urbanizable como elemento determinante de su régimen jurídico.

3.3.2.4. Suelo No Urbanizable de Protección Específica; el tratamiento de los dominios públicos sectoriales.

3.3.2.5. De la interpretación y aplicación del Plan: es un documento de desarrollo de la Ley urbanística, estatal, sectorial y los instrumentos de Ordenación Territorial vigentes.

3.4. Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (DEUT).

3.4.1 Modificar la estructura radial de la red viaria, definiendo rondas de circunvalación.

3.4.2 Planificar una ciudad de cuarenta mil habitantes con un desarrollo horizontal a través de sectores urbanizables y aumentando puntualmente la densidad del casco actual.

3.4.3 Establecer las reservas de suelo necesarias para los nuevos equipamientos.

3.4.4 Crear las infraestructuras necesarias para consolidar el plano radiocéntrico de la ciudad.

3.4.5. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con la preservación del medio ambiente: un desarrollo sostenible.

3.4.6. Potenciar el desarrollo industrial.

3.4.7. Aprovechar las nuevas demandas turístico residenciales en las zonas sur y centro del municipio para jerarquizar las vías de comunicación de la red estructural, soporte de los sectores de desarrollo, con el trazado lineal de las grandes infraestructuras supramunicipales (Autovía del Mediterráneo, Autovía Cartagena – Alhama, y Autovía Mazarrón – Alhama), que dotarán al territorio de un complementario esquema ramificado.

3.4.8. Conservación del Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro, coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.

3.4.9. Previsión de los necesarios aprovechamientos lucrativos en cada sector de desarrollo, que hagan viable el modelo de desarrollo propuesto.

3.4.10. Simplificar la carga normativa y, por ende, la gestión del Plan, siendo fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir, asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y en última instancia por toda la población.

3.4.11. Mediciones y ajustes.

3.4.12. Registro municipal de solares.

### 3.5. Clasificación del suelo y régimen de potestades

3.5.1. Suelo Urbano.

3.5.2. Suelo No Urbanizable.

3.5.3. Suelo Urbanizable.

### 3.6. Criterios de delimitación sectorial.

### 3.7. Estructura general y orgánica del territorio.

#### ANEXOS

Anexo 1. Cuadro de superficies de manzanas edificables en suelo urbano y justificación de estándar.

Anexo 2. Cuadro de superficies de sectores y sistemas generales. Justificación del cumplimiento del artículo 103 del TRLSRM.

Anexo 3. Cuadro resumen de superficies del Plan general de Alhama de Murcia.

## **1. DATOS DE INTERÉS GENERAL**

### **1.1 Localización geográfica**

El municipio de Alhama se encuentra en la comarca del bajo Guadalentín. Limita al este con municipios de Murcia y Fuente Álamo, al oeste con el municipio de Totana, al sur con Fuente Álamo y Mazarrón y al norte con Librilla y Mula. Dista de la capital regional 30 km.

Se accede al municipio desde Murcia y desde Lorca por la A-7 o Autovía del Mediterráneo, que atraviesa el municipio de noreste a suroeste. Desde el norte se accede por la carretera C-3315 proveniente de Mula y desde el sur por la MU-602 desde Fuente Álamo.

El municipio tiene una extensión de 311'83 km<sup>2</sup>, que representa el 2'76 % del total regional.

El municipio se encuentra localizado en las hojas 932 IV, 933 III, 933 IV, 954 I, 954 II, 954 III y 954 IV, del Mapa Topográfico Nacional de España a escala 1:25.000.

## **1.2. Descripción del estado preoperacional**

### **1.2.1. Medio físico**

#### **1.2.1.1. Clima**

El clima del municipio es Mediterráneo semiárido, diferenciado por unas precipitaciones comprendidas entre 200 y 350 mm anuales con límites máximos de 400 mm, y temperaturas medias anuales de entre 18 y 19 °C. En las zonas montañosas del municipio como son Sierra Espuña y Carrascoy, el clima existente es el Mediterráneo seco, caracterizado por precipitaciones algo mayores, entre 350 y 500 mm. anuales, con máximos de 600, y unas temperaturas medias anuales de 13 a 18 °C. El cielo aparece despejado durante gran parte del año (entre 120 y 150 días), y la insolación media es superior a 2.800 horas anuales.

Como es característico de este clima, el régimen de precipitaciones presenta una irregularidad anual, con máximos de lluvias en otoño y un periodo seco durante los meses de verano cuando se registran las máximas temperaturas.

Debido a las diferencias altitudinales existentes en las distintas partes del municipio, se observan contrastes en los datos de las distintas estaciones meteorológicas, observando por ejemplo en el caso de las precipitaciones diferencias de hasta 300 mm anuales entre la estación de Alhama "Cena Guerrero" y la de "Huerta Espuña".

### **PRECIPITACIONES**

Las precipitaciones que se registran, son inferiores a los 350 mm anuales. Estas precipitaciones se concentran sobre todo en los meses de otoño e invierno y algo en primavera, siendo el verano la estación más seca. En los periodos de máximas precipitaciones llegan a recogerse cantidades de hasta 124 mm. Estos periodos suelen durar hasta Diciembre o Enero, y a partir de él estas cantidades comienzan a disminuir de forma acusada.

En el caso de Sierra Espuña, la cual es considerada una isla climática, las precipitaciones anuales son mayores obteniendo un valor anual de 442 mm.

## **TEMPERATURAS**

Las temperaturas medias anuales se encuentran en torno a los 17º C. El municipio se encuentra en una zona interior, alejada de las influencias de las brisas marinas por lo que la amplitud anual de temperaturas resulta bastante marcada, con medias de entre 10 y 12 °C en los meses más fríos frente a los 24 ó 25 °C de los meses de verano.

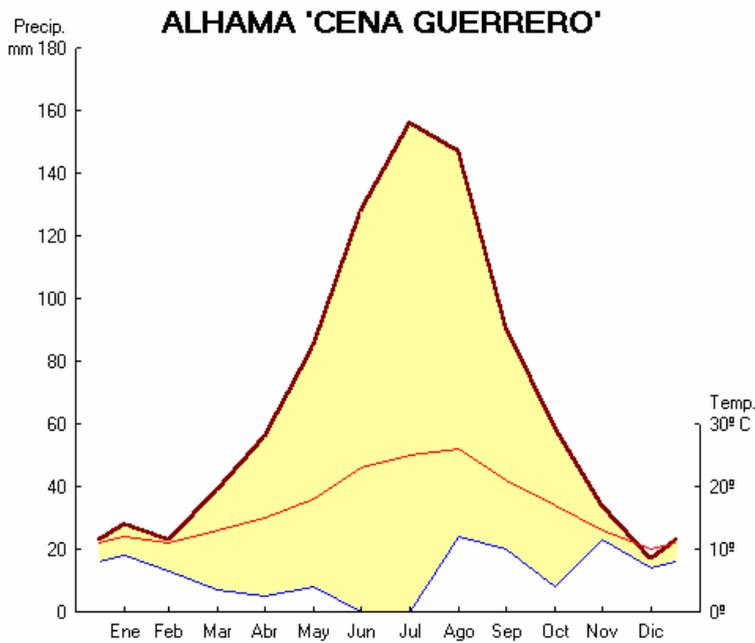
Las temperaturas son algo menores para el caso de Sierra Espuña con un valor medio de algo más de 14 °C.

## **EVAPOTRANSPIRACIÓN**

Las elevadas temperaturas que llegan a alcanzarse en el periodo seco unido a las algo escasas precipitaciones, dan lugar a una evapotranspiración importante, lo cual produce un déficit hídrico en el suelo. A partir del mes de abril las temperaturas van en aumento a la vez que disminuyen las precipitaciones, dando lugar al agotamiento de las reservas a partir de este mes, por lo que se acumula un déficit hídrico de aproximadamente 500 mm.

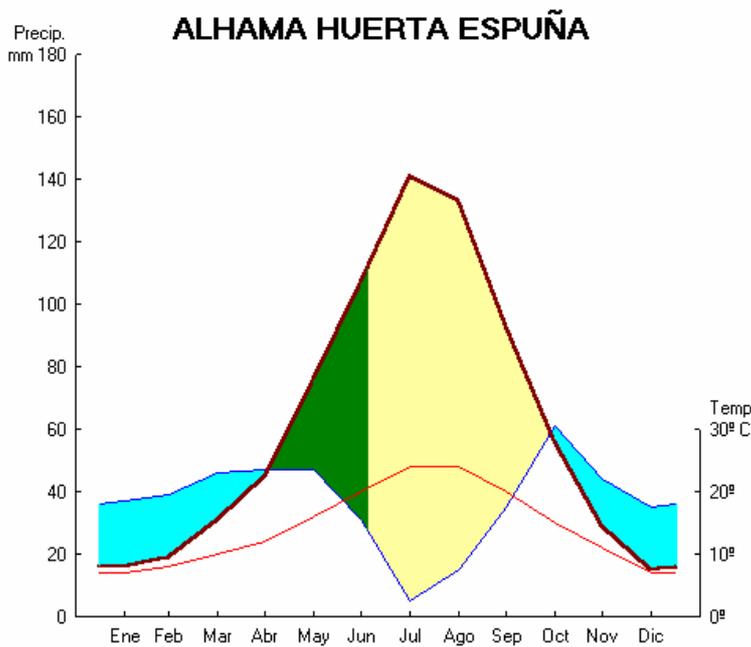
**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
<b>P</b>	19	13	7	5	8	0	0	24	23	8	23	14	<b>141</b>
<b>T</b>	11,9	10,6	12,6	15,2	18,2	22,8	25,4	25,5	20,7	13,9	13,3	9,8	<b>16,9</b>
<b>ETP</b>	28	23	35	56	85	128	156	147	91	59	34	17	<b>863</b>
<b>ETR</b>	19	13	7	5	8	0	0	24	23	8	23	14	<b>141</b>
<b>VR</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>R</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
<b>DEF</b>	10	10	31	51	77	128	156	123	71	51	11	3	<b>722</b>
<b>SUP</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>



**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
<b>P</b>	37	39	46	47	47	31	5	15	35	61	44	35	<b>442</b>
<b>T</b>	6,9	7,8	9,7	11,9	15,6	19,6	23,5	23,6	20,1	15	10,5	7,5	<b>14,3</b>
<b>ETP</b>	16	19	31	45	76	107	141	133	93	56	29	15	<b>761</b>
<b>ETR</b>	16	19	31	45	76	99	5	15	35	56	29	15	<b>441</b>
<b>VR</b>	21	20	14	2	-29	-68	0	0	0	5	15	20	
<b>R</b>	61	81	95	97	68	0	0	0	0	5	20	40	
<b>DEF</b>	0	0	0	0	0	8	137	118	58	0	0	0	<b>321</b>
<b>SUP</b>	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>



Leyenda	
	Precipitación
	Temperatura
	Evapotranspiración potencial
	Reserva
	Utilización
	Déficit

### 1.2.1.2. Geología y relieve

Alhama se encuentra englobada dentro de la Zona Bética, además de presentar dentro del municipio, zonas pertenecientes al Neógeno y algunas posteriores del Cuaternario.

Estaríamos, dentro de la cordillera bética en lo que se consideran las *zonas internas*, donde el metamorfismo ha desempeñado una función esencial. En estas zonas internas se distinguen tres estructuras complejas superpuestas, resultado de varias fases tectónicas y diferenciadas en la práctica por el grado de metamorfismo regional alpino (de abajo a arriba): *Nevado-Filábride*, *Alpujárride* y *Maláguide*, encontrando en el municipio de Alhama los dos últimos, el Alpujárride en Carrascoy y el Maláguide en Sierra Espuña.

A grandes rasgos, el primero de los complejos tectónicos está constituido por rocas metamórficas muy deformadas (esquistos, pizarras, cuarcitas); el segundo, por unos potentes paquetes de calizas y dolomías, micaesquistos y materiales volcánicos. El complejo superior está formado por calizas, dolomías y areniscas predominantemente. Estas estructuras ocupan toda la banda meridional de la región: las sierras de la Torrecilla, Tercia y **Espuña**, las de la alineación prelitoral (En medio, Alporchones, **Carrascoy**, Puerto de la Cadena y Cresta del Gallo) y las sierras costeras de la Carrasquilla, Almenara, Moreras, Algarrobo, Muela y Cartagena, pertenecen a estas zonas internas, conocidas en conjunto como dominio bético en sentido estricto.

Además de los materiales propios de las Cordilleras Béticas ligados a la tectónica principal, existen otros postorogénicos que están bien desarrollados en las depresiones interiores y en los valles aluviales, destacando en este último, el afloramiento cuaternario del valle Guadalentín-Segura. La actividad neotectónica que presenta ha provocado diversos cambios de dirección e interrupciones en los cursos de agua que llegan al valle o que se encuentran en él, lo que ha contribuido a generar unas condiciones de semiendorreísmo. Sobre el zócalo triásico de la depresión tectónica se disponen como hemos dicho, margas neógenas impermeables que no afloran porque están cubiertos de sedimentos cuaternarios, limosos en buena parte, pudiendo considerarse como mayoritariamente semipermeables.

En el valle del Guadalentín, fallas antiguas se han reactivado durante el Cuaternario dando lugar a importantes depósitos de esta edad. Precisamente, la falla del borde norte de esta fosa tectónica es una de las más activas de la Península Ibérica. Se trata de la falla de Alhama de Murcia o falla del Guadalentín.

Su formación comienza después de la etapa principal del plegamiento de las cordilleras Béticas (Mioceno Medio), donde ocurrieron mantos de corrimiento originando el desgarre sinistrosom.

Durante el Mioceno superior, Plioceno y Cuaternario antiguo tuvo lugar la fase distensiva creándose la fosa del Guadalentín – Segura, gracias a la formación de fallas normales escalonadas y rellena de materiales aluviales pliocuaternarios. La falla del Guadalentín actuó como normal durante este tiempo, demostrado por la presencia de potentes sedimentos del Mioceno superior y plio – Cuaternario. En el cuaternario tiene lugar otra etapa comprensiva que hace que se reactive y actúe como inversa. En los tiempos modernos el movimiento de la falla ha sido fundamentalmente de desgarre en los dos sentidos. La Falla de Alhama de Murcia resulta ser la más activa de la península ibérica; esta cinemática origina consecuencias no deseadas en las urbanizaciones del norte de Lorca, en el canal del Trasvase Tajo – Segura y probablemente en el túnel de Lorca.

### **Dominio Bético**

En la Sierra de Carrascoy, perteneciente a la zona bética s.s., encontramos el complejo Alpujárride inferior con materiales del permo-triásico. Estos materiales son diabasas; filitas, cuarcitas y yesos y calizas y dolomías.

En el norte del municipio tenemos Sierra Espuña, también perteneciente a la zona bética s.s. representada por el complejo Maláguide. Los materiales que aparecen son filitas; areniscas y conglomerados y dolomías con sílex, dolomías, calizas y margas.

### **Neógeno**

Está representado en la Sierra de la Muela y al norte de esta en los Barrancos de Gebas. Pertenecen al Mioceno superior. En el caso de los Barrancos de Gebas, los materiales presentes son margas, las cuales han dado lugar a ese paisaje de barrancos por la erosión del agua. La Sierra de La Muela es una plataforma de areniscas que se asienta sobre una base margosa donde abundan los conglomerados. La umbría (cara norte), de pendientes suaves, se corresponde con esa plataforma. La solana, mucho más abrupta, llega a formar pequeños escarpados bajos los cuales afloran las margas.

### **Cuaternario**

Los materiales cuaternarios aparecen formando glacis en las faldas de la Sierra de Carrascoy, en las partes bajas que descienden hacia el valle del Guadalentín. Son materiales pertenecientes al Pleistoceno Medio.

Por otro lado, encontramos materiales cuaternarios del Pleistoceno Superior y el Holoceno formando el valle del Guadalentín. Son depósitos de origen aluvial.

#### **1.2.1.3. Edafología**

Debido a la complejidad y variedad de los materiales que aparecen en el municipio de Alhama, encontramos una gran variedad de suelos.

Atendiendo a una clasificación y caracterización más específica de los tipos de suelo que se han formado en el área de estudio, distinguimos en el municipio de Alhama de Murcia, los siguientes tipos de suelos:

##### **Suelos desarrollados sobre sedimentos cuaternarios calizos.**

Aparecen en la depresión del Guadalentín.

Presentan mayor evolución que los suelos sin evolucionar o poco desarrollados, apareciendo un horizonte petrocálcico (Bunk).

Clasificados como Leptosoles líticos cuando el petrocálcico aparece a una profundidad menor a 10 cm, y Calcisoles pétricos, cuando la profundidad es de 10-15 cm. Son Calcisoles hálicos si el horizonte cálcico no llega a cimentar, o bien lúvicos, si aparece también un horizonte subsuperficial de acumulación de arcilla.

Los Leptosoles *líticos*, antiguos Litosoles; son suelos delgados, desarrollados sobre un sustrato rocoso coherente de muy escaso desarrollo.

Los Calcisoles son suelos que presentan una marcada acumulación de carbonato.

##### **Suelos aluviales:**

Suelos de origen fluvial, poco evolucionados aunque profundos: aparecen en las vegas de los principales ríos.

Se incluyen dentro de los Fluvisoles calcáricos y eútricos, así como Antosoles áricos y cumulínicos, si la superficie presenta elevación por aporte antrópico, o bien si han sido sometidos a cultivo profundo.

#### Suelos salinos:

Aparecen sobre margas neógenas, arcillas yesosas triásicas, en áreas endorreicas y, a veces, tienen un origen antrópico. Se encuentran en el Valle del Guadalentín.

Se incluyen dentro de los Solonchaks háplicos, gypsicos y sódicos.



Perfil de Calcisol háplico



Perfil de Fluvisol calcárico



Perfil de Xerosol petrocálico

#### 1.2.1.4. Hidrología superficial

La hidrología del Alhama se caracteriza principalmente por el río Guadalentín que cruza el municipio de oeste a este, y las ramblas y barrancos que desembocan en el mismo.

Dentro del municipio de Alhama, encontramos varias ramblas que desembocan en el río, tanto por su margen izquierda, provenientes de Sierra Espuña y Sierra de la Muela, como por su margen derecha que descienden de la Sierra de Carrascoy. Encontramos así ramblas como Rambla de Algeciras, al norte de la Sierra de la Muela, como la más importante en cuanto a recorrido y cuenca, que atraviesa los Barrancos de Gebas y se encuentra regulada por la presa de la Rambla de Algeciras, o Rambla Celada, al sur del núcleo urbano de Alhama. En la margen derecha encontramos ramblas de menor recorrido pero con elevada pendiente que descienden de la Sierra de Carrascoy como Rambla de Roy, Rambla Honda, rambla de la Tía Ginesa, Barranco de la Murta, Rambla Incholete, Rambla de Peñas Blancas, Rambla del Romero, Rambla del Barranco de los Caballos, Rambla del Almacén, Rambla de los Galindos. Estas tres últimas pertenecen a la vertiente sur de Carrascoy y no desembocan en el cauce del Guadalentín sino que se pierden en el campo.

Una rambla importante que discurre paralela al cauce del río Guadalentín y desemboca en el límite del municipio con Librilla, es la Rambla de las Salinas.

### 1.2.1.5. Hidrogeología

En el municipio de Alhama de Murcia tenemos el sistema acuífero del Valle del Guadalentín. Se engloba dentro de las depresiones postectónicas de Murcia. Este sistema presenta unas entradas de 47,8 Hm<sup>3</sup>/año. Las salidas se encuentran en torno a los 135,90 Hm<sup>3</sup>/año, con unas reservas totales de hasta 1.350 Hm<sup>3</sup>/año.

Hidrogeológicamente, en el Valle del Guadalentín es posibles diferenciar dos tramos. El Alto Guadalentín, y el Bajo Guadalentín, en el que se encuentra el municipio de Alhama. Este presenta peores características hidráulicas, con una serie de intercalaciones margosas dentro del complejo detrítico permeable.

La diversa permeabilidad de los materiales que constituyen el relleno cuaternario determina la existencia en el tramo bajo – medio del valle, de un acuífero multicapa. En la formación de los saladares, quizá no influye directamente el acuífero principal, pero sí parecen hacerlo diversos acuíferos “colgados”, con un nivel freático muy próximo a la superficie, a partir de los que pueden darse fenómenos de ascenso capilar de agua con sales, evaporación y acumulación de sales en el suelo.

## 1.2.2. Medio biótico

### 1.2.2.1 Vegetación

Desde el punto de vista biogeográfico, el municipio de Alhama se localiza en la Región Mediterránea, Subregión Mediterráneo – Iberolevantina.

Dentro de ésta, el municipio forma parte de dos provincias, la Provincia Murciano – Almeriense y la Provincia Castellano – Maestrazgo – Manchega. La primera está representada por el Sector Alicantino – Murciano, Subsector Murciano – Meridional, mientras que la segunda está representada por el Sector Manchego, Subsector Manchego – Espunense.

La vegetación potencial de Alhama corresponde a distintos tipos ya que se dan distintos rangos climáticos y altitudinales que condicionan tanto la vegetación potencial como la actual.

Por tanto encontramos:

**Complejos Politeselares Halófilos**, en los Saladares del Guadalentín.

**Complejos Politeselares Edafohigrófilos Ripícolas y de Ramblas**. Se da en el cauce del río Guadalentín y el del río Espuña.

**Mesomediterráneo Inferior Rhamno lycioidis-Querceto cocciferae S. daphnetoso gnidii s.** esta vegetación potencial se daría en el cuadrante noroeste del municipio coincidiendo con las partes bajas de Sierra Espuña y la Sierra de la Muela y las partes bajas de la Sierra de Carrascoy.

**Querceto rotundifoliae S. arenarietoso intracatae s.** se presenta en la parte alta de Carrascoy

**Mesomediterráneo Inferior Querceto rotundifoliae S. arenarietoso intracatae s.** en la parte media de Espuña.

**Zizipheto loti S.** aparece en una pequeña porción en el sureste del municipio como parte de una mancha mayor que aparece formando gran parte del municipio de Fuente Álamo.

**Daphno latifoliae-Acereto granatensis. S.** En el interior de Sierra Espuña.

Debido a la variedad de ambientes presentes en el municipio, que abarcan desde los bosques de las sierras de Espuña y Carrascoy hasta los Saladares del valle del Guadalentín,

encontramos una importante diversidad florística representada en los distintos hábitats que se dan en estos ambientes.

Respecto a la **vegetación** en el **Parque Regional de Sierra Espuña**, comentar que el paisaje vegetal en Espuña está principalmente dominado por el **pinar** de repoblación, ocupando todo el espectro altitudinal del espacio. Tres especies lo caracterizan: el pino carrasco (*Pinus halepensis*) más abundante, el ródano (*P. pinaster*) y el negral (*P. nigra salzmanni*).

El **encinar** (*Quercus rotundifolia*), por el contrario, está muy reducido. Aparece a partir de los 700 m. de altitud formando bosquetes mixtos con el pinar. Sólo algunas cumbres presentan pequeños encinares aislados, muy cerrados y no de gran porte.

El **sotobosque** está formado por especies características del matorral mediterráneo, como la coscoja (*Quercus coccifera*), enebro (*Juniperus oxycedrus*), lentisco (*Pistacia lentiscus*), espino negral (*Rhamnus lycioides*) y genistas (*Genista sp.*). En las laderas solanas y/o deforestadas abundan los matorrales desarbolados, principalmente de dos tipologías: los de bajo o mediano porte, constituidos principalmente por esparto (*Stipa tenacissima*), romero (*Rosmarinus officinalis*), tomillos (*Thymus sp.*), espino negral (*Rhamnus lycioides*) y jaras (*Cistus sp.*); por el contrario, los de alto porte están formados por chaparrales (o coscojares) y lentiscares. Otros matorrales de interés en la zona son los que aparecen sobre suelos margosos y yesíferos de los Barrancos de Gebas y en los glaciares encostrados del Llano de las Cabras.

Formaciones especiales y más reducidas son las de **cumbres** (vegetación arbustiva, de forma almohadillada), donde aparecen los sabinares de sabina negra (*Juniperus phoenicea*) y los característicos "culos de monja" (*Erinacea anthyllis*); los **roquedos**, con algunas especies endémicas como los zapaticos de la Virgen (*Sarcocapnos crassifolia*), y los **barrancos**, fuentes y arroyos, con olmos (*Ulmus minor*), chopos (*Populus nigra*), sauces (*Salix pedicellata*), madreselvas (*Lonicera implexa*), etc.

Las viejas zonas de cultivo enclavadas dentro de Sierra Espuña nos permitirán encontrar nogales (*Juglans regia*), serbales (*Sorbus domestica*), fresnos (*Fraxinus excelsior*), almendros (*Prunus domestica*), etc.

Respecto a su vegetación, el paisaje forestal está dominado por pinares de Pino carrasco. Enclaves con formaciones de carrascales termomediterráneos y mesomediterráneos.

Cuenta con 16 especies de flora protegida a nivel regional, algunos de los cuales tienen gran interés biogeográfico. Con carácter relictico se encuentra una reducida población de alcornoques (*Quercus suber*).

**Saladares del Guadalentín.** Llanura aluvial que se extiende entre el Río Guadalentín y la Rambla de las Salinas. Su **vegetación:** Criptohumedal y zona esteparia que acoge 5 tipos de hábitats de interés comunitario, de los cuales, las Estepas salinas (*Limonietalia*) son consideradas como prioritarias. Las comunidades más características son las de saladar, con la presencia de *Halocnemum strobilaceum* como especie de mayor valor ecológico.

La **Sierra de la Muela** es uno de los espacios naturales que el P.G.O.U. declaró en 1992 como suelo protegido. Entre las **comunidades vegetales** son de interés los pinares de *Pinus nigra* subsp. *clusiana* (Pino blanco), asociación de alta montaña que representa el límite de su areal de distribución; sabinares albares supramediterráneos de *Juniperus thurifera* (sabina albar) , subasociación casi exclusiva murciana de sabinares de *Juniperus phoenicea* sobre rocas y litosuelos, representados en asociaciones con y sin Pino blanco; pastizales de *Poa bulbosa*; lastonares de *Brachypodium retusum*; comunidades de paredes rezumantes de *Adiantum capillus-veneris* y *Trachelium caeruleum*; formaciones de *Sedum sediforme* sobre litosuelos; y prados de anuales en charcas temporalmente inundadas con *Lythrum castiliae*. Destacan, entre los **taxones de flora** la presencia de *Silene velutina* incluida en el Anexo II de la Directiva 92/43.

### 1.2.2.2. Fauna

El municipio de Alhama posee una gran riqueza faunística por el buen estado de conservación de sus espacios naturales, principalmente los bosques y por la variedad de ecosistemas que presenta el municipio.

En los bosques del municipio, presentes en Sierra Espuña, Sierra de la Muela y Sierra de Carrascoy, encontramos especies de los distintos grupos faunísticos como son:

<b>MAMÍFEROS</b>
Zorro ( <i>Vulpes vulpes</i> )
Garduña ( <i>Martes foina</i> )
Tejón ( <i>Meles meles</i> )
Gato montés ( <i>Felis silvestris</i> )
Gineta ( <i>Genetta genetta</i> )
Lirón careto ( <i>Eliomys quercinus</i> )
Jabalí ( <i>Sus scrofa</i> )
Arruí ( <i>Ammotragus lervia</i> )
Ardilla de Sierra Espuña ( <i>Sciurus vulgaris hofmanii</i> )

AVES
Águila calzada ( <i>Hieraaetus pennatus</i> )
Águila real ( <i>Aquila chrysaetos</i> )
Azor ( <i>Accipiter gentilis</i> )
Gavilán ( <i>Accipiter nissus</i> )
Ratonero ( <i>Buteo buteo</i> )
Búho real ( <i>Bubo bubo</i> )
Búho chico ( <i>Asio otus</i> )
Cárabo ( <i>Strix aluco</i> )
Águila culebrera ( <i>Circaetus gallicus</i> )
Paloma torcaz ( <i>Columba palumbus</i> )
Tórtola común ( <i>Streptopelia turtur</i> )
Cuco ( <i>Cuculus canorus</i> )
Pito real ( <i>Picus viridis</i> )
Carbonero común ( <i>Parus major</i> )
Herrerillo común ( <i>Parus caeruleus</i> )
Curruca capirotada ( <i>Sylvia atricapilla</i> )
Zorzal charlo ( <i>Turdus viscivorus</i> )

REPTILES
Culebra de herradura ( <i>Coluber hippocrepis</i> )
Culebra bastarda ( <i>Malpolon monspesulanus</i> )
Vívora hocicuda ( <i>Vipera latasti</i> )

En las zonas ocupadas por los cultivos, abundantes en el municipio, encontramos:

MAMÍFEROS
Zorro ( <i>Vulpes vulpes</i> )
Jabalí ( <i>Sus scrofa</i> )
Conejo ( <i>Oryctolagus cuniculus</i> )
Liebre ( <i>Lepus granatensis</i> )
Ratón de campo ( <i>Apodemus sylvaticus</i> )

AVES
Jilguero ( <i>Carduelis carduelis</i> ) Petirrojo ( <i>Erithacus rubecula</i> ) Alondra común ( <i>Alauda arvensis</i> ) Perdiz ( <i>Alectoris rufa</i> ) Codorniz ( <i>Coturnix coturnix</i> ) Cernícalo vulgar ( <i>Falco tinnunculus</i> ) Abubilla ( <i>Upupa epops</i> ) Cogujadas ( <i>Galerida sp</i> )

REPTILES
Culebra bastarda ( <i>Malpolon monspesulanus</i> ) Culebra de escalera ( <i>Elaphe scalaris</i> ) Lagarto ocelado ( <i>Lacerta lepida</i> )

En las proximidades del río Guadalentín, en el espacio natural de los Saladares del Guadalentín, encontramos comunidades faunísticas típicas de zonas esteparias. Las comunidades de mamíferos, son similares a las presentes en zonas de matorral o cultivos, destacando principalmente en este medio las aves típicas de estepas.

AVES
Cigüeñuela ( <i>Himantopus himantopus</i> ) Sisón ( <i>Tetrax tetrax</i> ) Ortega ( <i>Pterocles orientalis</i> ) Avefría ( <i>Vanellus vanellus</i> ) Alcaraván ( <i>Burhinus oedicephalus</i> ) Torrera marismeña ( <i>Calandrella rufescens</i> ) Tarabilla común ( <i>Saxicola torquata</i> ) Cogujadas ( <i>Galerida sp</i> ) Aguilucho cenizo ( <i>Circus aeruginosus</i> )

### 1.2.2.3. Espacios Naturales.

En el término municipal de Alhama se da la presencia de varios espacios naturales bien conservados debido a que al ser la agricultura de secano la actividad principal del municipio dichos espacios no han sufrido una gran alteración. Los espacios naturales más destacados de Alhama son:

Parque Regional de Sierra Espuña, declarado Parque Regional por la Ley 4/92 de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia e incluido además en la Red Natura 2000 propuesto como LIC (Lugar de Interés Comunitario) y declarado ZEPA (Zona de Especial Protección para las Aves) por la Resolución de 8 de mayo de 2001 (BORM nº 114 de 18 de mayo de 2001). Cumple los criterios para ser designado ZEPA por el Águila real (*Aquila chrysaetos*) y el Búho real (*Bubo bubo*). Además presenta importantes comunidades vegetales como sabinares, carrascales y comunidades rupícolas.

**Parque Regional y LIC de Carrascoy y El Valle.** Declarado Parque regional por la Ley 4/92 de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia e incluido además en la Red Natura 2000 propuesto como LIC (Lugar de Interés Comunitario). Alberga formaciones de carrascales termomediterráneos de gran valor natural y biogeográfico con la presencia de una reducida población relictica de *Quercus suber*.

**LIC y ZEPA Saladares del Guadalentín.** Propuesto como LIC (Lugar de Interés Comunitario) y declarado como ZEPA por la Resolución de 8 de mayo de 2001 (BORM nº 114 de 18 de mayo de 2001), cumple los criterios ZEPA por las especies Cigüeñuela (*Himantopus himantopus*) y Ortega (*Pterocles orientalis*). Presenta una variada representación de comunidades halófilas que, en general, presentan un estado de conservación óptimo. Además de los tarayales de *Tamarix boveana* destacan las comunidades de *Limonium* y las comunidades de *Frankenia corymbosa*. Entre los taxones de flora destacan los endemismos murciano-almerienses *Limonium delicatulum*, *Frankenia corymbosa* y el iberoafricanismo *Tamarix boveana*, así como diversas especies protegidas en la Región de Murcia.

### 1.2.3. MEDIO SOCIO ECONÓMICO.

#### 1.2.3.1. Población

El municipio de Alhama, con una superficie de 311'83 Km<sup>2</sup> se ubica en la comarca del bajo Guadalentín, entre los municipios de Murcia, Librilla, Fuente Álamo, Totana y Mula.

Según datos del anuario estadístico de la Región de Murcia, la población de Alhama de Murcia en el año 2001 era de 16.316 habitantes, de los cuales 8.230 eran hombres y 8.086 mujeres.

En la siguiente tabla se muestra la evolución de la población durante las diferentes décadas del siglo pasado.

#### EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DE DERECHO SEGÚN LOS CENSOS OFICIALES. AMBOS SEXOS.1900-1991

AÑO	ALHAMA
1900	8.410
1910	9.207
1920	9.743
1930	10.042
1940	11.083
1950	11.344
1960	11.786
1970	11.600
1981	13.132
1991	14.175
2001	16.316
2002	16.682
2003	17.200
2004	17.717
2005	18.331

### I. EVOLUCIÓN DE LAS ENTIDADES MUNICIPALES

A continuación se presenta un resumen de la situación municipal década a década.

#### 1910-1920

En las décadas de 1910 y 1920 las entidades de población aún se han configurado judicialmente tal y como las conocemos hoy, lo que no ocurrirá hasta la década de los 30. Durante las dos primeras décadas del siglo pasado la población se halla dispersa en el territorio municipal. El núcleo destacado es la villa de Alhama, que concentra la mitad de la población, y el segundo núcleo

destacado resulta ser, en ambos casos, el de los grupos inferiores situados a una distancia mayor de 500 metros con respecto al núcleo.

En la década de los 20 la configuración del territorio municipal ha variado y nos encontramos un mayor número de núcleos de población identificados, lo cual hace disminuir el aporte de población proveniente de los grupos inferiores situados a más de 500 metros del núcleo principal.

### **1930**

La década de los 30 trae consigo la configuración judicial de las entidades de población tal y como las conocemos. Podemos apreciar que cada núcleo de población está constituido a su vez por numerosos subnúcleos que resultan ser casas de labor, caseríos y, ocasionalmente, alguna aldea. En esta década la villa de Alhama pertenece a la entidad poblacional de Cañarico. Para facilitar la comparación entre unidades poblacionales y entre el núcleo principal y las entidades, se ha extraído a la villa del término de Cañarico. En esta década se produce un leve aumento de la concentración de población en Alhama, y se consolidan los núcleos de Berro, Cañadas, Cañarico, Costera, Espuña, Las Flotas, Gebas, Ral y Ramblillas, con una población que oscila entre el 1,57 % de Las Flotas y el 13,5 % de Espuña.

### **1940**

En la década de los 40 se aprecia una drástica reducción del número de núcleos poblacionales por cada entidad de población, lo cual nos indica un proceso acelerado de concentración alrededor de los núcleos más destacados y un cambio en las formas de hábitat. En esta década la villa de Alhama pertenece judicialmente al término de Cañadas, pero se la ha extraído para elaborar el siguiente cuadro. En esta década el único núcleo poblacional que pierde efectivos y representación en el total municipal es precisamente Cañadas (probablemente por influjo de la villa), mientras que todos los demás núcleos crecen. Se produce también un ligero aumento de la concentración en el núcleo principal.

### **1950**

En la década de los 50 se ralentiza el proceso de concentración espacial en torno al núcleo principal del municipio. Al mismo tiempo, pierden población y peso en el conjunto municipal los núcleos de Espuña, Gebas, Ral y Ramblillas en favor del resto.

## 1960

La década de los 60 trae cambios importantes al municipio. Se produce un aumento significativo de la concentración poblacional en torno a la Villa que alcanza el 61,14 % de la población. Este aumento acontece en detrimento de todas las entidades municipales, que ven reducido su peso específico en el conjunto con respecto a la década anterior. La pérdida de peso va acompañada de pérdida de efectivos en casi todos los casos, pues en números absolutos solo Alhama y la entidad de Costera han aumentado su población con respecto a la década anterior.

## 1970

Será a partir de la década de los 70 cuando el impulso modernizador y el proceso de urbanización, industrialización y desarrollo termine de configurar el panorama y la distribución socioespacial de la Alhama moderna. En esta década la concentración espacial en torno a la villa alcanza al 80 % de la población. Esta concentración se acelera extraordinariamente con respecto a la década anterior, durante la cual se habían asentado tímidamente las bases para una transformación socioeconómica del municipio que alcanza en esta década su máxima expresión. Como consecuencia lógica de esta concentración, todas las entidades municipales pierden efectivos y representación en el total poblacional.

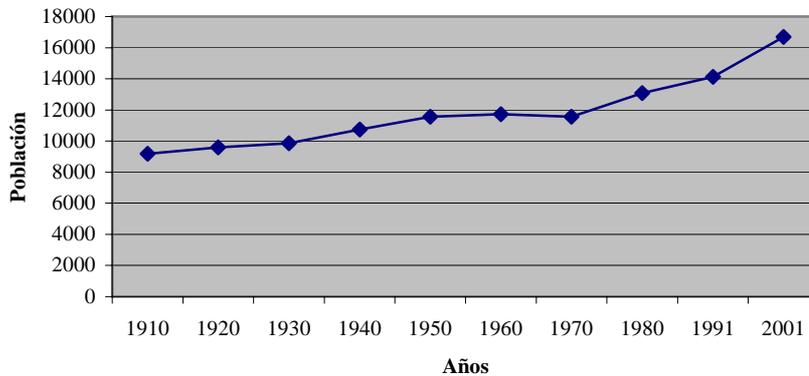
## 1980 y 1990

Estas tendencias se acentúan en la década de los 80 y 90, décadas donde se consolida el proceso modernizador y la distribución espacial de los efectivos adopta la forma que actualmente conocemos, de tal modo que en la década de los 90 ya son 9 de cada 10 personas las que viven en el núcleo principal. Sin embargo, se produce al mismo tiempo un nuevo proceso de diseminación en minúsculos grupos de tal modo que a partir de mediados de la década de los 80 las entidades de población conocen un nuevo proceso (mínimo) de diseminación.

## 2001

Con **respecto** a la distribución de población en la década anterior, se produce en el 2001 un ligero aumento del peso de la población de las entidades de Espuña, que pasa de concentrar el 0,91 % de la población a representar el 2,37; y Ral, que pasa de un 0,93 % a un 1,23 %. El peso de la población de la villa se mantiene prácticamente igual al de la década anterior, llegando casi a representar el 90% de la población.

Evolución de la población en el municipio



### Densidad de la población

La densidad de población es de 54 hab./km<sup>2</sup>. La población municipal se encuentra fundamentalmente concentrada en el núcleo de población de Alhama, con 14.997 habitantes, estando el resto repartidos en las diferentes pedanías o entidades de población, teniendo así El Berro con 168, Las Cañadas con 220, El Cañarico con 206, La Costera con 327, Espuña con 395, Las Flotas con 35, Gebas con 26, El Ral con 205 y Las Ramblillas con 103.

### Movimientos migratorios

Observando los datos de movimientos migratorios del municipio de Alhama se observa un balance positivo en los últimos diez años, habiendo aumentado considerablemente desde el año 2000, debido principalmente a las inmigraciones desde el extranjero. Este fenómeno coincide con la tendencia general del resto de municipios de la Región de Murcia, sobre todo de aquellos en los que la agricultura es una de las actividades económicas principales, ya que la mayoría son inmigrantes de países pobres que consiguen trabajo en el campo.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

<b>ALHAMA</b>		
<b>Año</b>	<b>INMIGRACIONES</b>	<b>EMIGRACIONES</b>
1994	284	184
1995	243	194
1996	151	131
1997	186	177
1998	355	196
1999	359	216
2000	603	247
2001	675	291

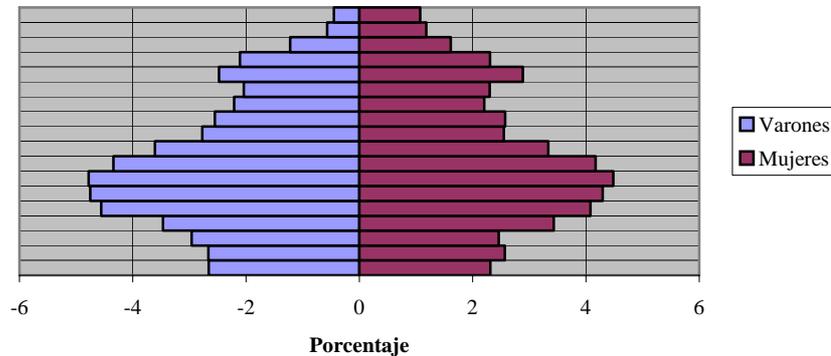
## CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN

### Población según edad

Las circunstancias descritas anteriormente hacen que el peso de la población anciana sea muy importante, estando muy por encima de la media de la Región de Murcia.

		<b>ALHAMA</b>	<b>REGIÓN DE MURCIA</b>
<b>ESTRUCTURA POR EDAD</b>	Menor de 20 años	22'5	23'8
	<b>De 20 a 64 años</b>	61'9	62'0
	<b>De 65 y más</b>	15'5	14'2
ÍNDICE DE VEJEZ (%)		69'0	60'0
<b>ÍNDICE DE DEPENDENCIA (%)</b>	Juvenil	36'4	38'3
	<b>Anciana</b>	25'1	23'0
	<b>Total</b>	61'5	61'3

**Pirámide de población  
Alhama 2001**



**Nivel de Instrucción**

Con relación al nivel de instrucción, la población analfabeta y la que no ha concluido sus estudios no representan un porcentaje importante del total de la población (16'7 %) de Alhama. Observando la tabla se puede decir que la población de Alhama tiene un nivel cultural medio, ya que un porcentaje elevado de la población (83'3 %) tiene estudios, aunque el mayor porcentaje se concentra en el 1º y 2º grado, siendo la población con estudios superiores escasa (7'0 %) y concentrándose la mayor parte de esta en escuelas superiores o equivalentes, siguiendo por tanto la tendencia de la media regional.

En la siguiente tabla se representan los porcentajes de población con los distintos niveles de instrucción. En Segundo Grado se incluyen ESO, EGB, Bachillerato elemental, Bachillerato superior, FP Grado medio y FP Grado superior y en Tercer Grado se incluyen Diplomatura, Licenciatura y Doctorado.

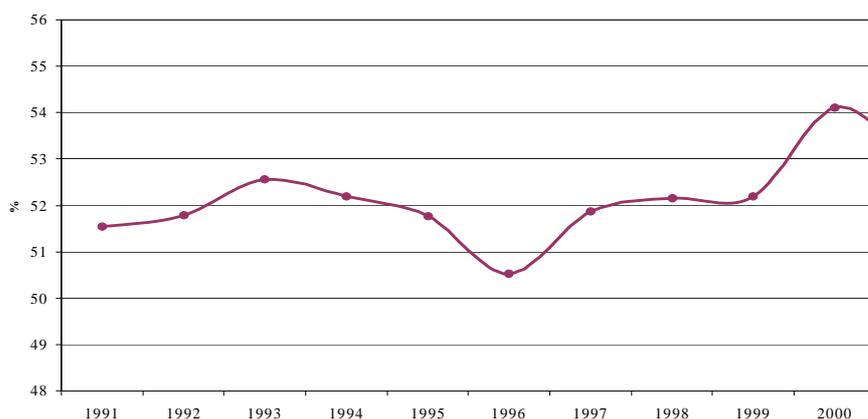
<b>POBLACIÓN DE 16 Y MÁS AÑOS SEGÚN NIVEL DE INSTRUCCIÓN. AMBOS SEXOS. 2001</b>	
<b>ALHAMA</b>	
<i>TOTAL</i>	100%
<b>Analfabetos</b>	1'8%
<b>Sin título</b>	14'9%
<b>1º Grado</b>	33'4%
<b>2º Grado</b>	42'9%
<b>3º Grado</b>	7'0%

## Empleo

Si algo caracteriza la situación del mercado de trabajo regional en los últimos años en Alhama de Murcia y en el conjunto de la región es la mejora de las principales variables, siendo especialmente significativa la reducción del desempleo. Sin embargo, también resulta cierto que los avances han sido más limitados a la hora de reducir el resto de los importantes desequilibrios y deficiencias que lastran su funcionamiento.

La tasa de actividad es en Alhama de Murcia superior a la media regional: un 56,2% de las personas en edad de trabajar se encuentra trabajando o buscando trabajo (55,4% en la Región de Murcia).

**Evolución de la Tasa de actividad en la Región de Murcia. 1991-2002.**



Fuente.- INE: EPA

Las tasas de actividad por sexos reflejan una fuerte desigualdad por razones de género, siendo las de las mujeres inferiores a las de los hombres para cualquier estrato de edad. No obstante, en los últimos años la participación laboral de la mujer ha ido consolidándose de forma gradual, reduciéndose la gravedad de este importante déficit de nuestro mercado laboral.

Es razonable pensar que esa tendencia proseguirá en el futuro y que el progreso de la actividad femenina determinará un crecimiento de la población activa.

Los establecimientos de Alhama de Murcia daban empleo a 5.241 personas de media en 2001 según el Directorio de Actividades Económicas de la Región de Murcia.

Más de la mitad del empleo existente en Alhama de Murcia corresponde al sector industrial (53,8% de todo el empleo), un elemento que caracteriza al municipio sobre la meda regional, donde

el sector servicios es el principal empleador (66% del empleo). Los mayores empleadores son la industria manufacturera (industria cárnica y calzado, principalmente), seguidos del comercio y reparaciones.

Con los datos del censo de 2001, la tasa de paro del municipio (13,4%) supera a la media regional (11,5%). Las diferencias por sexos y edad son significativas, de tal manera que los grupos más afectados por el paro son las mujeres de entre 16 y 24 (27,4%), los hombres menores de 25 (19,8%) y las mujeres con entre 25 y 44 años (17%) o con más de 64 años (16,7%).

A finales de octubre, el paro registrado en el municipio de Alhama de Murcia ascendía a 705 personas, 274 hombres (38,9% del total) y 431 mujeres (61,1%). Si se observa la evolución del paro registrado en los últimos seis años, se puede comprobar que el paro registrado en el municipio ha descendido en 130 personas, lo que supone un descenso del 14,6%.

El paro registrado por edades en Alhama muestra una concentración del paro en los tramos de edad más jóvenes, especialmente de los 20 a los 34 años. Es destacable cómo en los últimos años el paro registrado de personas con entre 30 y 39 años ha descendido, mientras en el último año (con datos de octubre de 2003) ha aumentado el paro registrado de personas con entre 40 y 54 años.

Más de la mitad del paro registrado en Alhama de Murcia corresponde a personas provenientes del sector de la industria manufacturera. Por detrás de este grupo se encuentran los parados del comercio y la construcción. El resto de sectores presenta grupos reducidos de personas paradas. El paro registrado en la agricultura se ha reducido en los últimos años a casi la mitad de los parados de este sector existentes en Alhama de Murcia en 2002.

El 82,7% del paro registrado de Alhama de Murcia corresponde a personas con baja cualificación académica (sin estudios, certificado de escolaridad y EGB).

El grupo de parados registrados más numeroso, atendiendo a su clasificación en grandes grupos profesionales, es el de los trabajadores no cualificados, seguidos de los operadores de instalaciones y maquinaria, montadores, trabajadores cualificados de la industria manufacturera y construcción y de los trabajadores de los servicios de restauración, personales y vendedores de comercio. Con relación a la Región de Murcia, destaca la menor relevancia en el municipio del paro de los trabajadores de los servicios personales, de restauración y vendedores de comercio. También es relevante que un 19,2% de los desempleados regionales son empleados de tipo administrativo, un grupo que en Alhama de Murcia sólo supone el 8,6% del total.

Al igual que en el ámbito regional, existe un alto índice de irregularidades laborales, que afectan en la región a un 30% de la población ocupada. Estrategias empresariales que ponen el acento en la competitividad vía reducción de costes, gran presencia de sectores tradicionales dominados por pequeñas empresas trabajo-intensivas, en algunos casos con fuerte estacionalidad, y el desarrollo de sistemas de descentralización productiva, como el trabajo a domicilio, son las causas de este alto índice de irregularidades laborales.

Hay una fuerte repercusión del trabajo temporal en la Región de Murcia, que afecta al 40,1% de los trabajadores de la región en 2001. La temporalidad se da especialmente entre las mujeres y los jóvenes (afecta a algo más del 60% de los asalariados de menos de 30 años). En muchos casos, una relevante fracción de los asalariados temporales desarrolla una actividad de naturaleza estable, no temporal, registrándose una rotación de trabajadores en el mismo puesto que da lugar a un preocupante grado de precarización de las relaciones laborales. El Pacto por la Estabilidad en el Empleo, suscrito por los agentes sociales –UGT, CC.OO. y CROEM- y el gobierno regional tiene como objetivo prioritario la reducción de la temporalidad.

La inmigración está desempeñando un papel fundamental en el mercado de trabajo regional desde mediados de los noventa. La pujanza de sectores como el agrario, construcción y algunos servicios ha incrementado la demanda de trabajo estacional para la que se requiere, en la mayoría de los casos, una escasa cualificación, ha favorecido la afluencia de mano de obra extranjera. La capacidad de integración social de este nuevo grupo de trabajadores es fundamental para garantizar el bienestar social de toda la población. Ecuador y Marruecos aportan el 70% de los inmigrantes. La participación femenina en el mercado de trabajo es inferior a la de los hombres, aunque en ambos casos, presentan tasas de actividad superiores a las de los nacionales (fundamentalmente, porque tienen una edad media inferior). La población inmigrante tiene un nivel formativo similar al de los trabajadores nacionales residentes en el territorio regional, aunque sólo un 6% tienen estudios superiores (11% de los trabajadores con nacionalidad española).

#### **Tasas de actividad, ocupación y paro en Alhama de Murcia y la Región de Murcia**

	Alhama de Murcia			Región de Murcia		
	Actividad	Ocupación	Paro	Actividad	Ocupación	Paro
Censo 1991	49,3	83,9	16,1	48,5	83,0	17,0
Censo 2001	56,2	86,6	13,4	55,4	88,5	11,5

Fuente: INE, Censos de población. (Datos de 2001 provisionales)

### 1.2.3.2. Actividades económicas

#### Sector Primario

##### Agricultura

La agricultura es una de las principales actividades económicas del municipio, predominando los cultivos de vid, cereal en La Alcanara, arbolado de secano como olivos, cultivos herbáceos de regadío, cítricos, etc. Aunque se dan otras actividades importantes en el municipio, sobre todo en el sector industrial, el suelo dedicado a la agricultura supone un porcentaje importante del total del municipio.

El suelo agrícola se subdivide a su vez en tres categorías comprendiendo varias zonas del municipio, que son:

- Agrícola intensiva que corresponde las zonas de La Carretera, El Cañarico y El Berro.
- Agrícola extensiva en Las Salinas y Las Cañadas.
- Agrícola protegida en las zonas de Moriana, Caserío de Gebas y Las Cruces.

#### Ganadería

La ganadería dedicada al porcino resulta una actividad también de gran importancia Alhama de Murcia. De las 18.873 unidades de ganado censadas en el municipio en el año 1999, 13.566 correspondían a porcino. Les siguen en número de cabezas el ovino con 1.450 y el bovino con 1.315.

Este gran número de cabezas de porcino es debido a la importancia de la industria cárnica en la comarca, compartida con otros municipios vecinos como Totana y Lorca y sobre todo a la industria alimentaria EL POZO, con una gran extensión de mercado fuera de las fronteras regionales y nacionales.

#### Sector Secundario

El sector industrial es el más importante en el municipio de Alhama de Murcia en cuanto a empleo se refiere ya que ocupa a algo más de la mitad de la población del municipio. La principal

industria en cuanto a volumen de producción y número de personas empleadas es EL POZO alimentación, dedicada a la elaboración de productos cárnicos. También destaca la industria del calzado, textiles, constructoras, etc. Reflejo del auge industrial del municipio es el crecimiento que ha experimentado el Parque Industrial Las Salinas en los últimos años, con la implantación de numerosas empresas químicas, farmacéuticas, etc.

En cuanto a establecimientos industriales existen en el municipio de Alhama un total de 169, de los cuales 164 pertenecen a la industria manufacturera. La mayoría son de la industria del calzado con 37 empresas, industrias del caucho y materias plásticas, con 36 y alimentación, bebidas y tabaco con 27.

### Sector Terciario

Dentro del sector terciario encontramos un gran número de empresas debido al buen nivel económico del municipio, encontrando un total de 291 establecimientos dedicados al comercio minorista, entre los que destacan los de productos alimenticios, bebidas y tabaco, seguidos de venta y reparación de vehículos, aunque el mayor número de establecimientos es de comercio al por menor en establecimientos especializados en los que se engloban diversos tipos de comercios que llegan a suponer hasta 125.

Para establecimientos dedicados al comercio mayorista, aparecen 55 en el municipio, siendo la mayoría (21) también de la categoría de alimentación, bebidas y tabaco.

### 1.2.3.3. Infraestructuras y Equipamientos

#### EQUIPAMIENTOS

A continuación se muestra la ubicación de dotaciones de carácter público o privado, a excepción de los Hoteleros, Comerciales, Oficinas, etc., que por su carácter no disponen de un directo interés social.

##### **Administrativo-Consumo**

- .- Casa Consistorial
- .- Cuartel Guardia Civil
- .- Plaza de Abastos
- .- Correos-Telégrafos
- .- Juzgado de Paz
- .- Edificio La Cubana
- .- Equipamiento Avda. Deportes
- .- Equipamiento Camino Cementerio
- .- Depend. Municipales C/ Acisclo Díaz
- .- Local de los Ríos
- .- Depend. Municipales C/ Zurbarán
- .- Depend. Municipales C/ Greco
- .- Depend. Municipales El Berro
- .- Agencia Comarcal Agraria
- .- Depend. Municipales V Centenario
- .- Depend. Municipales en Avda. A.
- .- Parque de Bomberos

##### **Cultural Docente**

- .- Instituto Valle de Leyva
- .- Área Escolar Miguel Hernández
- .- Centro Escolar Nuestra Sra. del Rosario
- .- Docente C/ Sagunto
- .- C.E. Príncipe de España
- .- Preescolar Príncipe de España
- .- Centro Escolar Ginés Díaz-San Cristóbal
- .- Docente El Ral

- .- Docente Camino Almendrico
- .- Escuela Infantil Gloria Fuertes
- .- Docente-Cultural Lorenzo Rubio
- .- Centro Cultural Plaza Vieja
- .- Centro Cultural V Centenario
- .- Cinema Velasco
- .- Colegio Cañarico
- .- Colegio El Berro
- .- Colegio Las Cañadas

### **Social-Sanitario**

- .- Sanitario Avda. Espuña
- .- Social Barrio de los Dolores
- .- Social El Ral
- .- Cruz Roja

### **Comunitario.**

#### **.- Cementerios**

- .- Nuestra Sra. del Carmen
- .- El Berro
- .- La Molata
- .- Gebas

#### **.- Religioso**

- .- Iglesia de San Lázaro
- .- Iglesia de la Concepción
- .- Iglesia del Cañarico
- .- Iglesia del Berro
- .- Iglesia de la Molata
- .- Salón del Reino

#### **.- Usos Terciarios**

- .- Camino de los Tejares
- .- Circulo Instructivo

.- Casino

El área correspondiente al Camino de los Tejares se destina a la ubicación de aquellas actividades recreativas como pub, discotecas, etc., que en la actualidad están ubicadas en el centro del núcleo urbano, causando molestias a la población, pretendiéndose ubicar en una sola unidad en un paraje que por su ubicación e infraestructura se considera idóneo

**.- Deportiva**

- .- Polideportivo Bajo Guadalentín
- .- Polideportivo El Praico
- .- Pabellón Cubierto
- .- Pista Avda. Deportes
- .- Pista C/ Totana
- .- Deportivo El Ral
- .- Deportivo El Cañarico

**.- Áreas Peatonales**

- .- Plaza Vieja
- .- Área Peatonal en Moreras
- .- Área Peatonal Los Mártires
- .- Plaza de la Concepción
- .- Plaza de San Lázaro
- .- Área Peatonal Fernán Núñez
- .- Plaza Ortega y Gasset
- .- Área Peatonal C/ Ecuador
- .- Area Peatonal Rambla
- .- Plaza de las Eras
- .- Área Peatonal del Desvío
- .- Plaza Víctor Romano

**Parques y Jardines.**

**.- Parques**

- .- El Castillo
- .- Espacios libres centrales
- .- Las Palmeras

- .- Los Secanos
- .- El Cementerio
- .- Las Salinas.
- .- Paco Rabal

#### **.- Jardines**

- .- Jardín de Cervantes
- .- Jardín de Santa Bárbara
- .- Jardín de San Cristóbal
- .- Jardín del Ferrocarril
- .- Jardín de los Patos
- .- Jardín de los Baños Árabes
- .- Jardín de San Fco. Javier
- .- Jardín de la Boquera
- .- Jardín de los Pinos
- .- Jardín de Santa Gema
- .- Jardín de San José
- .- Jardín de la Cruz Roja
- .- Jardín C/ Simón García
- .- Jardín C/ Menorca.
- .- Jardín C/ Villalar
- .- Jardín de los Ríos
- .- Jardín Fuente Noche Buena
- .- Jardín de la Carrasca
- .- Jardín del Calvario
- .- Jardín del Pino
- .- Plaza del Ral
- .- Jardín de la Carretera
- .- Jardín C/ Bolivia
- .- Jardín C/ México
- .- Jardín C/ Enebro
- .- Jardín C/ Brezo
- .- Jardín C/ Lentisco
- .- Jardín de Santo Ángel II.
- .- Jardín del Cañarico
- .- Jardín de Pueblo Nuevo
- .- Jardín del Berro

.- Jardín de Santo Ángel I

#### **.- Jardines Privados**

- .- Los Baños
- .- Constantino López
- .- Alfonso X-Rambla D. Diego
- .- Severo Ochoa
- .- La Algodonera

## INFRAESTRUCTURAS

### **Sistema general viario**

La red viaria del municipio de Alhama de Murcia está formada por las siguientes carreteras.

N-340. Autovía del Mediterráneo. Atraviesa el municipio de este a oeste en dirección a Andalucía desde Murcia. Soporta un tráfico elevado, tanto de vehículos ligeros como vehículos pesados, ya que se trata de la principal conexión de Murcia con la Comunidad de Andalucía, además de conectar, en la capital murciana, con la Autovía de Alicante y la Autovía de Madrid.

N-340a. Se trata de la antigua carretera general de Andalucía que atraviesa el casco urbano de Alhama y se dirige hacia el oeste en dirección a la población de Totana, paralela a la N-340. Esta carretera presenta un tráfico bastante reducido y de ámbito local, entre las poblaciones de Alhama y Totana, al haber sido descongestionada por la N-340.

MU-602 Cartagena-Alhama. Conecta ambas poblaciones y entra directamente en la población de Alhama por el sur. El tráfico que presenta esta carretera es alto debido a que actúa de conexión entre una parte importante del Campo de Cartagena y la N-340, por lo que la proporción de vehículos pesados es importante y en la actualidad en fase de construcción de Autovía.

MU-603 El Palmar-Mazarrón. Carretera que conecta la capital murciana a través de la pedanía de El Palmar con Mazarrón bordeando la sierra de Carrascoy por su cara norte, también se ha visto muy descongestionada de tráfico por la existencia de la Autovía del Mediterráneo (N-340), en la actualidad pendiente de del inicio de las obras de desdoblamiento .

E-10. Alhama-MU-603. Comunica el casco urbano de Alhama, desde la estación de ferrocarril, con la carretera MU-603.

C-3315. Mula-Alhama. Comunica ambas poblaciones, bordeando Sierra Espuña por el este. De esta carretera conecta a la izquierda en dirección Mula, en el kilómetro 61, poco después de abandonar el casco urbano de Alhama, con una carretera de acceso al Parque Regional de Sierra Espuña. Poco más al norte, en el kilómetro 57 de dicha C-3315, conecta con la carretera que accede a la pedanía de El Berro a través del Parque Regional de Sierra Espuña. En el kilómetro 53 en dirección Mula, e inmediatamente después de abandonar el término municipal de Alhama, conecta con una carretera que se dirige a la pedanía de Gebas.

MU-604. Librilla-Casas Nuevas. Comunica la población de Librilla con la pedanía alhameña de Casas Nuevas.

E-24. Los Muñoces. Esta carretera comunica la MU-602 de Cartagena a Alhama con la MU-603 Murcia-Mazarrón, cruzando la pedanía de Los Muñoces.

C-25. El Berro. Esta carretera comunica la C-3315 de Alhama-Mula con la pedanía de El Berro.

Esta red de carreteras regionales se completa con la red de calles de los núcleos urbanos y una red de caminos que dan acceso a las viviendas aisladas de la huerta.

## **Redes básicas de Saneamiento, Abastecimiento y Energía Eléctrica**

### **a) Red Básica General de Abastecimiento:**

El mantenimiento y gestión de la **red de abastecimiento** son llevados a cabo por la empresa **URBASER**.

El agua suministrada procede en su totalidad de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla. El agua llega a la red a través de depósitos y directamente en los casos de pequeños ramales de distribución a pedanías. El abastecimiento total de agua del municipio alcanza los tres millones de metros cúbicos anuales. La red de distribución de agua potable en su mayor parte es de fibrocemento y en menor proporción polietileno y PVC, por este orden.

En la actualidad, todos los núcleos de población se suministran suficientemente desde la conducción principal de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, con cuatro tomas según la siguiente relación:

- Núcleo principal: Depósito	4.000 m3
- El Berro: Depósito	180 m3
- Gebas: Depósito	60 m3
- Pedanías *: Depósito	780 m3

\*. Incluye Polígono Industrial, El Cañarico, La Costera, Casas del Aljibe y Los Muñoces.

La actual infraestructura de agua potable no presenta problemas para cubrir las demandas actuales.

#### **b) Red Básica General de Saneamiento**

El tratamiento de **aguas residuales** del municipio lo lleva a cabo la empresa **URBASER**. Se efectúa en tres estaciones depuradoras, con aprovechamiento para riego y también con vertido a cauce público.

Respondiendo al siguiente cuadro de necesidades:

- Población (incluida estacional)	20.000 hab.
- Dotación	200 l./día
- Dotación	85 gr.hab./día
- Caudal	4.000 m3./día
- Sólidos en suspensión	90gr.hab./día
- D.B.O. <sub>5</sub>	1.700 Kg/día 425 mg/l.
- S.S.	1.800 Kg/día 450 mg/l.

### c) Red Básica General de Energía Eléctrica

El suministro al municipio es en media tensión de 20 KV., existiendo un anillo cerrado que circunvala el Casco Urbano, permitiendo la alimentación por varios puntos, anillo que a su vez se interconecta a otras subestaciones distribuidoras y transformadoras.

El 90% de la red de M.T. que discurre por el Casco Urbano es subterránea y el resto tramos aéreos a desaparecer.

La red urbana de M.T. dispone de 28 Centros de Transformación a B.T. con una potencia media de 250 KVA, siendo un total aproximado de 7.000 KVA.

La Red de Baja Tensión discurre principalmente por fachadas, siendo subterránea en las zonas de reciente urbanización.

La tendencia de la garantía y continuidad del suministro debe de mejorarse por la Compañía suministradora, IBERDROLA S.A., interconectando los centros de transformación para no dejar los mismos en punta sino en circuitos cerrados.

### d) Recogida de RSU

La recogida de Residuos Sólidos Urbanos está concedida a FCC S.A.. Estos RSU se llevan a la planta de tratamiento de José Font Navarro, gestor autorizado por la comunidad autónoma. No cuenta con vertedero propio, sino que se trasladan los rechazos a vertederos de otros municipios. Ha sido construida una planta de transferencia de RSUs, ya que Alhama de Murcia participa en el Consorcio Regional de Residuos que se está poniendo en funcionamiento. Además está en implantación y mejora la recogida selectiva.

Los trabajos de limpieza viaria los realiza también la empresa FCC S.A. mediante concesión administrativa. Los residuos sólidos urbanos junto con los de limpieza viaria recogidos se entregan a planta de residuos autorizada. Recientemente se ha doblado el número de papeleras en las calles del casco urbano, aunque aún resulta insuficiente en ciertas áreas del municipio. La conservación de vías públicas urbanas y caminos rurales se realiza mediante contratos de obras con empresas externas según las necesidades municipales, no existiendo una empresa concesionaria similar al caso de la limpieza viaria.

## 2. LEGISLACIÓN VIGENTE DE APLICACIÓN AL EXPEDIENTE.

Como punto de partida a la redacción del **PGMO**, resulta de interés un sucinto estudio de la compleja situación de la legislación urbanística en el momento presente.

El vigente Plan General Municipal de Ordenación de Alhama data de Abril de 1.983, por tanto, con una antigüedad de 26 años, periodo en el cual ha habido importantes modificaciones legislativas.

Particularmente estos últimos años han sido, urbanísticamente hablando, los más prolijos, legislativamente hablando, del urbanismo nacional, lo que, unido a la naciente legislación urbanística autonómica, los han hecho de una fecundidad normativa difícilmente superable.

En efecto, a nivel estatal, se aprobó primero la Ley 8/90, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, que derogaba la Ley del suelo de 1.975 y su Texto Refundido de 1.976. Esta Ley surge, según su propia definición, contenida en la Exposición de Motivos, para dotar de medios que permitan luchar contra el alza del precio del suelo que se venía produciendo, considerando, a su vez, que la legislación vigente no ofrecía medidas para hacer frente a los desmedidos incrementos.

Es de señalar que, ya desde su inicio, se vio envuelta en una polémica “competencial”, auspiciada por las Comunidades Autónomas que veían invadidas las suyas al respecto del urbanismo (art. 148.3 de la Constitución). A pesar de que la Ley 8/90 declara su respeto al reparto competencial, el final de este proceso, como más adelante se expondrá, no ha sido especialmente favorable a tal afirmación.

A grandes rasgos, podemos afirmar que sus elementos innovadores más destacados son: la configuración de un estatuto jurídico de la propiedad inmobiliaria, a través de las facultades que integran este derecho (a urbanizar, a la urbanización, a edificar y a la edificación), que también introduce, vinculando el derecho a edificar a los cumplimientos sucesivos de éstas, conforme configura; introduce la figura del aprovechamiento tipo, en lugar del aprovechamiento medio, señalando que corresponde al propietario sólo el 85% de éste, siendo antes el 90%; establece un sistema objetivo de valoraciones, en función de un valor inicial que se corresponde con el catastral, incrementándose según la adquisición gradual de las facultades urbanísticas antes señaladas; también se diseña un complejo sistema de aplicación de la Ley según la población de los municipios, la cantidad de la cual determinará o no la aplicabilidad de algunas de sus disposiciones a algunos de los municipios. En resumen, eleva notoriamente la complejidad de la gestión urbanística, creando nuevas dificultades a ésta, y sin solucionar del todo las necesidades para las cuales surgió.

Esta Ley ya preveía en su Disposición Final Segunda la aprobación de un texto refundido de las disposiciones estatales vigentes sobre suelo y ordenación urbana, texto que también regulariza y aclara. La complejidad del empeño provocó la duplicación del tiempo inicialmente previsto para la tarea (un año) y, finalmente, se aprobó, no sin controversia acerca de la forma en que el plazo inicial se había prolongado, el Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, por que se aprobaba el Texto Refundido de la Ley 8/90.

Estructurada en un Título Preliminar y otros nueve Títulos, articula de modo mucho más profundo la normativa aplicable, abundando en las innovaciones de la Ley que refunde y profundizando en su complejidad técnica. Y definiendo sus artículos según la materia que regulará y la competencia constitucional que tuviera para ello, en legislación básica, plena o supletoria, distinción que, posteriormente, sería barrida por el Tribunal Constitucional.

En desarrollo de estas previsiones y como instrumento destinado simplemente a adaptar materialmente la normativa y a eliminar incongruencias y previsiones derogadas, se aprueba el Real Decreto 304/1.993, de 26 de febrero, que contenía la tabla de vigencias de los reglamentos de desarrollo y aplicación de la Ley del Suelo de 1.975 (T.R. de 1976), a la nueva normativa.

Por último, y en cuanto a la normativa estatal, nos encontramos con la Ley 7/1.997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales, que viene a convertir en Ley el Real Decreto – Ley 5/1.996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales. Dictada también con la finalidad de abaratar el precio final del suelo, y buscando también simplificar los procedimientos administrativos, introduce significativos cambios en el ordenamiento.

Así, en sus cuatro artículos agrupados en el Capítulo I bajo el título de “Suelo”, se ocupa de eliminar la distinción entre el suelo urbanizable programado y no programado, pasando ambas clases a denominarse como “suelo urbanizable”; reduce el porcentaje de cesión obligatoria de suelo a los Ayuntamientos del 15 al 10 por cien (desandando así el camino que la Ley 8/90 había tomado frente a su antecedente); reduce algunos de los plazos de tramitación administrativa; y, por último, modifica varios artículos de la Ley 7/1.985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, relativos a la distribución de competencias para la aprobación de instrumentos de planeamiento por las Corporaciones Locales.

La compleja situación de la legislación urbanística estatal en el momento presente queda conformada tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, de 20 de marzo. Dictada resolviendo recursos de inconstitucionalidad interpuestos por las Comunidades Autónomas de Aragón, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Cataluña y Navarra contra la Ley 8/90 y su Texto Refundido de 1.992, declarando inconstitucionales la práctica totalidad de los artículos del Texto Refundido de 1.992.

Finalmente, la Ley estatal 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, de 13 de abril, establece los aspectos fundamentales de carácter básico y de competencia exclusiva del Estado, y trata de poner las bases de un sistema estable en el ordenamiento jurídico – urbanístico español, que queda compuesto por la citada Ley 6/98 (recientemente modificada por RD 4/2000, de Medidas Liberalizadoras de Mercado del Suelo); la parte vigente del Texto Refundido del 92; y, por último, el artículo 4 de la Ley 7/97, de Medidas Liberalizadoras en Materia de Suelo y Colegios Profesionales (que modifica la competencia para la aprobación de instrumentos de planeamiento urbanístico y su ejecución contenidos en la Ley Básica Local), conformando en derecho urbanístico estatal vigente, sin olvidar que se han planteado recursos de inconstitucionalidad contra aquella de manera que si resultan triunfantes, podría quedar en entredicho la necesaria estabilidad y seguridad jurídica en tan importante sector del ordenamiento jurídico.

En este estado de cosas, la citada sentencia ha producido la “reviviscencia” del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (en adelante, TRLS 76), de manera que el Alto Tribunal al declarar inconstitucionales y nulos todos los preceptos de aplicación supletoria del TRLS 92 (que eran esencialmente de carácter urbanístico) declaró también la vigencia del TRLS 76 (no se olvide que la LS 92 era un texto refundido de la LS 76 y la Ley 8/90, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo).

En las Comunidades Autónomas que, como la Región de Murcia, no tenían desarrollo legislativo completo, la legislación urbanística ha quedado conformada por la aplicación del TRLS 76 y los artículos que han quedado vigentes del TRLS 92, así como, en su desarrollo, los Reglamentos de Planeamiento, RD 2159/1978; el Reglamento de Gestión, RD 3288/1978, y Reglamento de Disciplina Urbanística, RD 2187/1978, en lo no derogado o afectado por las normas anteriores.

No obstante, el vacío legal en cuanto a la materia urbanística no fue completo en la Región de Murcia, resultando de aplicación preferente a lo dispuesto en la legislación supletoria estatal, las siguientes normas urbanísticas propias de la CC.AA. de la Región de Murcia:

a) Legislación de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Región de Murcia:

1. De ordenación del territorio: Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio.
2. De carácter organizativo: Ley 10/1995, de 24 de abril, de Modificación de Atribuciones a los Órganos Urbanísticos de la Comunidad Autónoma.

3. En materia de protección de la legalidad urbanística: Ley 12/1986, de 20 de diciembre, de medidas de Protección de la Legalidad Urbanística.
- b) Legislación sectorial de la Comunidad Autónoma con incidencia en Urbanismo y Ordenación del Territorio:
1. Aplicación en la Región de Leyes estatales: Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y Ley de Patrimonio Histórico Español de 25 de junio de 1985.
  2. En materia de Medio Ambiente: Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia y Decreto 40/1997, de 6 de junio, por el que se establece la unidad mínima de cultivo.
  3. En materia de Carreteras: Ley 9/1990, de 27 de agosto, de Carreteras de la Región de Murcia y Ley 4/1997, de 24 de julio, de Construcción y Explotación de Infraestructuras de la Región de Murcia.
  4. En materia de Turismo: Ley 11/1997, de 12 de diciembre, de Turismo de la Región de Murcia.
  5. En materia de Comercio Minorista: Ley 10/1998, de 21 de diciembre, sobre Régimen del Comercio Minorista de la Región de Murcia.
  6. En materia de Vivienda: Ley 1/1999, de 17 de febrero, de Creación del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia; Ley 5/1995, de 7 de abril, de Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General; Decreto nº 80/1998, de 28 de diciembre, por el que se regulan las actividades protegidas en materia de rehabilitación privada de edificios y viviendas en el ámbito de la Región de Murcia para el periodo 1998 – 2001.
  7. En materia de Puertos: Ley 3/1996, de 16 de mayo, de Puertos de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Fácilmente puede colegirse la incertidumbre motivada por el fraccionamiento del ordenamiento jurídico – urbanístico. Una situación objetiva de ruptura de la unidad del ordenamiento urbanístico en el ámbito del Estado español, que a impulsado a las Comunidades Autónomas ha dotarse de una nueva Ley que haga de cabeza del correspondiente grupo normativo y dote a la Autonomía de un ordenamiento “propio” en materia de urbanismo.

En este contexto nace la **Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia**, que aceptando la calidad del TRLS 76, asume el contenido de la Ley estatal 6/98 y hace un esfuerzo importante de modernización y racionalidad, incorporando fórmulas innovadoras: categorías de suelo urbano, Programa de Actuación, Sistema de Concurrencia, etc.

La **LSRM**, en su Disposición Derogatoria Única, deroga cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a la misma y, expresamente, las siguientes normas:

- Ley 12/1986, de 20 de diciembre, de Medidas de Protección de la Legalidad Urbanística de la Región de Murcia.
- La Ley 10/1.995, de 24 de abril, de Modificación de atribuciones a los Órganos de la Comunidad Autónoma en materia de urbanismo.
- El Título preliminar y los Títulos I, II, III, IV y V y Disposición Adicional Segunda de la Ley 4/1992, de 30 de julio, de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia.
- El artículo 4.4 y los puntos 1.n) y 2.11 del Anexo I de la Ley 1/1.995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia.
- La Ley 3/1987, de 23 de abril, de Protección y Armonización de Usos del Mar Menor.

Por tanto, en cuanto a la legislación urbanística vigente y propia de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, la reciente **Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, LSRM**, vigente y de aplicación al presente expediente según Disposición Final Primera, a la que nos remitimos.

La citada Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, ha sido modificada por la Ley 2/2002, de 10 de mayo, que tiene como finalidad dar una nueva redacción a la presidencia de la Comisión de Coordinación de Política Territorial que recoja la circunstancia de que las competencias de ordenación del territorio y urbanismo se encuentran, a día de hoy, en diferentes consejerías.

Por otro lado, la reorganización de la administración regional, aprobada por Decreto del Consejo de Gobierno de 15 de enero de 2002, conlleva, según la exposición de motivos de la Ley, la necesidad de dar una nueva redacción a la presidencia de la Comisión de Coordinación de Política Territorial que recoja la circunstancia de que las competencias de ordenación del territorio y urbanismo puedan estar en diferentes consejerías.

Por último, la Ley 2/2002, de modificación de la **LSRM**, ha procedido a modificar la redacción de algunos artículos y disposiciones en cuanto a las determinaciones de plan parcial, modificaciones estructurales y no estructurales, el procedimiento de aprobación de modificaciones de planeamiento que tuviesen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de espacios libres públicos, la formalización del proyecto de reparcelación, y otras.

Posteriormente, en fecha 19 de mayo de 2004, se han aprobado por el Pleno de la Cámara de la Asamblea Regional de Murcia las leyes “sobre modificación de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del suelo de la Región de Murcia”, que tiene como finalidad, entre otras, la adaptación de la Ley del Suelo Regional a lo dispuesto en la Ley 10/2002, de 20 de Mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, que ha modificado la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, en el sentido de una mayor observación de la clasificación del suelo no urbanizable. En esta orientación se introduce una nueva categoría de suelo no urbanizable para aquellos terrenos que el plan general considere inadecuados para su transformación, bien por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por otros criterios objetivos.

Otra finalidad que esta modificación se plantea es fomentar la construcción de viviendas de protección pública para contribuir a la estabilización del precio de la vivienda; para ello el planeamiento podrá calificar suelo con destino a este uso específico y determinar las condiciones y ámbitos de aplicación de primas de aprovechamiento, estableciéndose una reserva obligatoria del 10% de la edificabilidad residencial en suelo urbanizable excepto para los desarrollos de mínima densidad.

En cuanto a las modificaciones de la nueva Ley del Suelo que más afectan a la redacción del Planeamiento General, destacamos las siguientes:

- Art. 65. Suelo No Urbanizable.
  - o Introduce una nueva categoría de suelo no urbanizable: el que se considera como “inadecuado” para el desarrollo urbanístico, en virtud del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidades de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el planeamiento.
  
- Art. 72. Régimen especial de edificación en suelo urbano núcleo rural.

- Completa el régimen de edificación en el suelo urbano de núcleo rural, añadiendo que podrá edificarse... “debiendo asumir los propietarios las obligaciones establecidas en el plan general para este régimen”.
- Art. 77. Régimen excepcional de edificación en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento o inadecuado para el desarrollo urbano.
  - introduce como novedad la necesidad de informe de la dirección competente en materia de urbanismo para la autorización usos provisionales.
  - Para la autorización de vivienda unifamiliar se exigirán 20.000 m2, a excepción de los suelos no urbanizables por ser inadecuados para el desarrollo urbanístico, en donde la superficie mínima será de 10.000 m2 o de 5.000 m2 si la finca hubiera surgido en escritura pública en fecha anterior al 17 de Junio de 2001.
  - Se remite a las condiciones establecidas en el artículo 85 **TRLRMR** para autorizar las actuaciones específicas de interés público. A la vez, reconoce la competencia del Plan General para perfeccionar este régimen, señalando; “siempre que se respeten los valores y criterios señalados en el Plan General”. Finalmente, señala la necesidad de “resolver adecuadamente las infraestructuras precisas para su funcionamiento”.
  - En los suelos destinados a sistemas generales se elimina del articulado la referencia a que “solo podrán autorizarse las construcciones necesarias para el normal funcionamiento de las explotaciones existentes con anterioridad a la aprobación del Plan, así como los usos provisionales previstos en la Ley.
- Art. 98. Determinaciones Generales.
  - Incluye en el sistema general de comunicaciones las infraestructuras ferroviarias y las previsiones de vías verdes.
  - El sistema general de “infraestructuras” pasa a denominarse “infraestructuras y servicios”, haciendo una descripción de los elementos que lo conforman: “incluirá las diferentes redes lineales de servicios públicos de abastecimiento de agua, saneamiento y evacuación y los servicios esenciales o de interés general necesarios, de electrificación, energía y telecomunicaciones, así como los elementos nodales de dichos servicios”.

- Modifica el sistema de cómputo del sistema general de zonas verdes y espacios libres, que pasará, de 5 m2 por habitante previsto en suelo urbano y urbanizable sectorizado, a 20 m2 por cada 100 m2 de aprovechamiento residencial, referido también a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado. Se señala que se incluirá como sistema general de zonas verdes y espacios libres a los espacios naturales, aunque no computarán para el estándar anterior.
  - En el sistema general de equipamientos se diferenciará entre los públicos y privados, introduciendo un listado de usos en donde se incluyen como novedad los recreativos, comerciales o análogos, pudiendo establecerse los usos específicos de forma indicativa.
  - Introduce como novedad un concepto jurídico indeterminado; que el Plan General deberá señalar aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante el desarrollo del mismo sin necesidad de modificación de dicho Plan, siempre que no afecte “sustancialmente” a la estructura general y orgánica del territorio.
  - Introduce una nueva letra en el artículo 98. El art. 98.i), que dice: “el Plan podrá calificar suelo para usos exclusivo residencial de protección pública y establecer un porcentaje mínimo de aprovechamiento para este uso específico en determinadas áreas. También podrá determinar las condiciones y ámbitos de aplicación de primeras de aprovechamiento para usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado, tales como el destinado a vivienda de protección pública o el hotelero”. Se entiende que cuando dice “primeras de aprovechamiento” quiere decir “primas de aprovechamiento”.
- Artículo 99. Determinaciones en suelo urbano.
- Introduce un nuevo apartado segundo: en las Unidades de Actuación de suelo urbano no consolidado se podrá establecer una edificabilidad mínima destinada a vivienda protegida y, además, primas de aprovechamiento para aquellos solares en donde se decida “voluntariamente” hacer viviendas protegidas.
- Ar. 101. Determinaciones en suelo urbanizable.
- Señala de forma explícita la posibilidad, que no obligación, de reservar suelo para sistemas generales de todo tipo en suelo urbanizable sectorizado, si bien, como excepción, se establece un mínimo obligatorio para zonas verdes y espacios libres: 20 m2 por cada 100 m2 de aprovechamiento residencial, en lugar de los anteriores 5

m<sup>2</sup> por habitante. Esta reserva de suelo de sistema general lo pone en relación con el artículo 102.3, esto es, que deberán ser tenidos en cuenta para el cómputo del aprovechamiento del suelo urbanizable.

- Introduce una nueva letra, el artículo 101.3.d), que dice: “se reservará un porcentaje de aprovechamiento destinado a vivienda de protección pública en cada una de las áreas y sectores de uso global residencial, excepto los de mínima densidad, con una cuantía mínima del 10% de la edificabilidad residencial del sector.

Se podrá fijar la cuantía de la prima de aprovechamiento para uso residencial protegido en función de la edificabilidad del sector que se destine a vivienda de protección pública, descontada la reserva obligatoria a que se refiere el párrafo anterior, sin que en ningún caso se supere el aprovechamiento resultante en el sector de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Estas determinaciones deberán justificarse en relación a su coherencia con el modelo territorial y el principio de equidistribución de beneficios y cargas”.

Por lo tanto, a partir de la modificación de la Ley se establece para el suelo urbano la “posibilidad” de que el Plan General establezca un determinado porcentaje de suelo urbano no consolidado, así como la posibilidad de establecer “primas de aprovechamiento”, por tanto, con carácter voluntario, para la realización de viviendas de protección pública.

Sin embargo, en los nuevos suelos urbanizables se establece con carácter obligatorio un mínimo de un diez por ciento de la edificabilidad residencial del sector, excepto los de mínima densidad, así como la posibilidad (voluntariedad) de primas de aprovechamiento para aumentar así el número de viviendas de protección pública, sin superar nunca un aprovechamiento de 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Solo se superará la edificabilidad asignada por el Plan si se utiliza la prima.

- Artículo 102. Determinaciones para los sistemas generales.
  - Se introduce como novedad que la superficie de suelo que se destine a sistemas generales no computará para el cálculo de estándares urbanísticos del Plan Parcial referido a dotaciones públicas de las denominadas como “locales”: zonas verdes locales y equipamientos públicos locales.

- La suma de los aprovechamientos generados por los sistemas generales vinculados o adscritos a un sector y el aprovechamiento que genera la superficie del sector no podrá superar nunca el máximo de la categoría asignada por el Plan General.
- Se elimina la referencia a un máximo del 25% de suelo destinado a sistemas generales adscritos a un sector.

Por todo lo señalado se deduce que el suelo destinado a sistemas generales no tiene limitación alguna en superficie respecto al sector o sectores a los que se adscriba o vincule, que generan el mismo aprovechamiento urbanístico que el sector, que no computan a la hora del cálculo de estándares urbanísticos de plan parcial o sistemas locales, y que la suma de los aprovechamientos del suelo del sector y del suelo de sistemas generales no podrá superar el máximo establecido por la TRLSRM para la categoría de suelo que se determine en el Plan.

También parece que admite la posibilidad de que los Espacios Naturales, esto es, el suelo no urbanizable protegido, tenga el carácter de sistema general de zonas verdes y espacios libres, y aprovechamiento urbanístico igual que el resto (aunque sin computar para el cálculo de estándares urbanísticos), por tanto, un suelo que, por sus valores, se debe clasificar como “no urbanizable”, pero al que resulta de aplicación el régimen jurídico de derechos y deberes del suelo “urbanizable”, puesto que tiene su principal cualidad: la asignación de aprovechamiento urbanístico.

- Art. 149.1. A efectos de modificaciones estructurales y no estructurales, se considerarán como estructurales únicamente las que supongan una alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.

A este marco normativo, se le añade la legislación urbanística estatal, supletoria y vigente tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/97, que declaró, en su casi totalidad, inconstitucional y nulo el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.992, por falta de competencia del Estado en el campo urbanístico, y posteriormente derogado, a excepción de unos cincuenta artículos, por la Disposición Derogatoria Única de la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, LRSV, lo que ha supuesto la “reviviscencia” como legislación urbanística supletoria del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1.976, TRLS 76, y sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, RPU, RGU y RDU, y demás disposiciones también vigentes como derecho supletorio, esto es, derecho vigente y de aplicación en defecto de regulación autonómica propia, a tenor de lo dispuesto por la meritada STC 61/97.

Junto a ellas, resulta de aplicación la Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, LRSV, (en cuanto a clasificación del suelo, valoraciones, expropiaciones y régimen indemnizatorio), modificada por la Ley 10/2003, de 20 de Mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, de aplicación con el carácter de legislación básica en unos caso, plena en otros, (Según su Disposición Final Única, a la que nos remitimos), y que, en cuanto a Régimen Urbanístico del Suelo, resulta de aplicación desde su entrada en vigor, según establece su Disposición Transitoria Primera, a la que nos remitimos.

Dicha modificación ha sido integrada en el la ley mediante la elaboración de un Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por **Decreto Legislativo 1/2005 de 10 de Junio, en adelante TRLSRM.**

Finalmente, las normas sectoriales de aplicación, tanto regionales como estatales (carreteras, aguas, montes, minas, ferrocarriles, vías pecuarias...).

En conclusión, al presente expediente le será de aplicación la siguiente normativa:

1. Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), modificada por Ley 10/2003, de 20 de Mayo, de medidas urgentes del sector inmobiliario.
2. Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia (LSRM), y sus dos modificaciones puntuales, refundidas mediante Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia , aprobado por **Decreto Legislativo 1/2005 de 10 de Junio, en adelante TRLSRM.**
3. Parte vigente del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, a tenor de lo dispuesto por la Disposición Derogatoria Única de la LRSV (TRLS 92).
4. Legislación urbanística estatal y supletoria en vigor: Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976; Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística... (TRLS 76, RPU, RGU y RDU).
5. En materia de Medio Ambiente: Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental de 28 de junio de 1986 y Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia en lo que queda vigente tras la entrada en vigor de la TRLSRM.
6. Normas sectoriales: Ley de Aguas, Carreteras, Montes, Minas, Vías Pecuarias...

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

## 2.2. NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REVISIÓN DEL PGOU.

### 2.2.1. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana tienen como finalidad establecer las condiciones necesarias para la ordenación, urbanización, edificación y protección de todo el término municipal, solventando los problemas urbanísticos existentes con anterioridad al mismo, para así disponer de un instrumento de ordenación urbanística integral de todo el territorio municipal, que defina la estructura general adoptada para la ordenación urbanística del territorio (sistemas generales), así como clasificación del suelo, a efectos de aplicar a cada clase de suelo el régimen urbanístico correspondiente, y la calificación del suelo.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana cumple las determinaciones de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, a saber, la Ley 8/90, de 25 de Julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y del Decreto nº 70/91 de 11 de Julio, sobre adopción de medidas para la aplicación de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo de la Consejería de Política Territorial y R.D. Leg. 1/92, de 26 de Junio, que aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El contenido y previsiones del vigente Plan General se sintetizan en sus Normas Urbanísticas, apartado 1.8. "Cuadro resumen de clases y tipos de suelo", con las siguientes superficies:

<b>CUADRO-RESUMEN DE CLASES Y TIPOS DE SUELO</b>	
<b>CLASES DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIES</b>
<b>UNIDADES DE ACTUACIÓN</b>	400.311,49
<b>ÁREAS</b>	4.354.595,01
<b>SECTORES</b>	11.708.185,87
<b>URBANIZABLE NO SECTORIZADO</b>	106.982.781,38
<b>NO URBANIZABLE INADECUADO</b>	25.599.388,15
<b>NO URBANIZABLE PROTEGIDO POR PLANEAMIENTO</b>	23.136.038,02
<b>NO URBANIZABLE PROTECCIÓN ESPECÍFICA</b>	128.271.201,85
<b>SISTEMAS GENERALES</b>	11.820.389,96
<b>SUMA TOTAL</b>	<b>312.272.891,73</b>

### 2.2.2. IDONEIDAD Y NECESIDAD DE SU REVISIÓN.

Los Planes Generales de Ordenación Urbana tienen vigencia indefinida, según señala el artículo. 160.1 del Reglamento de Planeamiento Estatal (**RPL**), el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1.976 (**TRLS 76**) y el artículo 147 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (**TRLSRM**).

En cuanto a los motivos legales de revisión de los Planes de Ordenación, la **TRLSRM** se limita a señalar en su artículo 148.1 (*in fine*), que:

“ (...) Ésta se producirá por las causas previstas en dicho Plan o por circunstancias sobrevenidas, debiendo ajustarse al procedimiento establecido para su tramitación y aprobación”.

En el mismo sentido se manifiesta el artículo. 160.4 **RPL**, al señalar:

“4. Con independencia de lo dispuesto en los números anteriores, las Normas contendrán entre sus determinaciones los supuestos en que deba procederse a su revisión o a su sustitución por un Plan General.”

El Ayuntamiento de Alhama, entre otras motivaciones, ha constatado la necesidad de revisión del planeamiento en virtud a las siguientes consideraciones:

- ✓ Necesidad de nuevas calificaciones de suelo destinado a la actividad económica, aprovechando la centralidad del municipio respecto a la Región, así como las nuevas infraestructuras de transporte.
- ✓ Necesidad de estudiar convenientemente, en todo el término municipal, el Suelo No Urbanizable, para definir y delimitar diferentes grados de utilización y protección (LICS y ZEPAS, protección ambiental, dominios públicos....).
- ✓ Conservación del Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro, coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.
- ✓ Necesidad de nuevas clasificaciones en el término municipal, creando áreas residenciales de media y baja densidad que se integren en armonía con el paisaje natural.

- ✓ Conveniencia y oportunidad de prever desde el planeamiento fórmulas que favorezcan e incentiven los desarrollos turísticos de alta calidad, para así aprovechar las potencialidades del turismo rural que tiene el municipio como alternativa y complemento a la agricultura.
  
- ✓ Adaptar el planeamiento a la nueva estructura de la clasificación del suelo que surge con al Ley 6/98 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, **LRSV**, y en su desarrollo, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **TRLSRM**, que establecen el carácter residual del suelo urbanizable.
  
- ✓ Necesidad de refundir en un solo texto el planeamiento vigente con más de 25 modificaciones realizadas hasta la fecha.
  
- ✓ Necesidad de nuevos espacios dotacionales para las aspiraciones de nuestros vecinos a nivel educativo, social, cultural y deportivo.
  
- ✓ Dar solución a la edificación existente.

### 3.- MEMORIA DE ORDENACIÓN.

#### 3.1. LA DISTINCIÓN ENTRE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL Y ORDENACIÓN PORMENORIZADA. EL SIGNIFICADO DE ESTA DIFERENCIA.

La legislación supletoria estatal (**TRLS 76**) jerarquiza formalmente los contenidos del planeamiento urbanístico. En ella el sistema de planeamiento urbanístico se estructura en dos escalones por relación al documento – Plan que contienen las determinaciones de la ordenación: Plan General y Plan Parcial (o derivado). El **TRLSRM** opta por una jerarquización sustantiva del sistema de planeamiento general. Establece dos escalones diferenciados por el tipo de *contenido*, y no por el documento que los formaliza: la ordenación “estructural” y la ordenación “no estructural”.

A ello hace una primera referencia el art. 121 de la **TRLSRM**, al señalar que la Memoria de los Planes Generales debe contener, entre otras determinaciones, “**definirá los elementos estructurales del Plan**”. Esto hay que ponerlo en relación con lo señalado en el artículo 149.1 modificado posteriormente, y que abunda en los contenidos considerados como “estructurales” del Plan General, al señalar:

“Art. 149.1.

Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el artículo 98.h), distinguiéndose entre estructurales y no estructurales, según afecten o no a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o intensidad.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **TRLSRM**, opta por una jerarquización *sustantiva* del sistema de planeamiento. Establece dos escalones de ordenación, que se caracterizan por el tipo de *contenido*, no por el documento que formaliza éste: la “ordenación estructural” y la “no estructural”. Y esto, además, tiene su correspondiente reflejo en el ámbito competencial, a tenor de lo dispuesto en los artículos 138 y 139 de la **TRLSRM** en cuanto a las modificaciones del Plan General, pues a las consideradas “estructurales” las aprueba definitivamente la Comunidad Autónoma y a las “no estructurales”, los propios Ayuntamientos.

Por tanto, la primera cuestión que se plantea es determinar que elementos deben ser considerados como “ordenación estructural” y cuales como “no estructural”, por ser una competencia que el artículo 121 **TRLSRM** delega en el **PGMO** y esto partiendo del cumplimiento de lo señalado por la **TRLSRM** en cuanto a elementos integrantes de la ordenación estructural, según la cual:

1. Conforman la ordenación estructural del Plan General lo que se ha denominado por el artículo 98.b), como “Estructura General y Orgánica del Territorio” que se integra por los Sistemas Generales, que a su vez se dividen en cuatro categorías: Comunicaciones, Infraestructuras y Servicios, Zonas Verdes y Espacios Libres y Equipamiento Comunitario.”
2. Pero no acaba aquí el contenido “estructural” del Plan, pues el más arriba transcrito art. 149.1 **TRLSRM** recientemente modificado, dice que constituirán también la ordenación estructural del Plan General, a los solos efectos de considerarlos como modificación estructural, las modificaciones que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio del uso global del suelo o su intensidad.

Llegados a este punto, se plantea la siguiente cuestión: ¿establece la **TRLSRM** una determinación de elementos estructurales entendida como *númerus clausus* o existen otros elementos que puedan merecer tal consideración?. La determinación de estos elementos estructurales corresponde al propio **PGMO**, tal y como se desprende del tenor literal del artículo 121.a **TRLSRM**, al señalar que la Memoria del Plan General “deberá definir los elementos estructurales del Plan”. De lo que se trata, en nuestra opinión, es de una ordenación estructural entendida como determinación de los principales elementos configuradores del espacio urbano; el análisis y diseño de las grandes piezas de la ciudad a escala global, que tiene su reflejo en la sistemática del propio **PGMO**, diferenciando la documentación gráfica entre planos de Ordenación Estructural (OE), que son como “las grandes manchas” que ordenan el territorio, y planos de Ordenación Pormenorizada (OP), para el resto de determinaciones.

De estos elementos estructurales, a los solos efectos de considerarlo modificación “estructural”, solo serán tales las que afecte a los sistemas generales, cambio del uso global o su intensidad, en aplicación del artículo 149.1 **TRLSRM**, o lo que diga la normativa vigente en cada momento.

Los elementos integradores de la Ordenación Estructural que proponemos incluir en el **PGMO de la Alhama** son los siguientes:

- o Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio (D.E.U.T.).
- o Clasificación del suelo.
- o Zonas de Ordenación Urbanística.
- o Sectorización.
- o Aprovechamientos de referencia.
- o Régimen general de los usos.

- Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal conforme a su legislación reguladora.
- Elementos y reservas de suelo que determinan la estructura general y orgánica del territorio.
- Ordenación de los centros cívicos y las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.
- Normas sobre el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.

A continuación, procedemos a realizar un análisis de las características principales de cada uno de los elementos referenciados, que consideramos justifican su categorización como elementos integrantes de la ordenación estructural:

- **Directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio:**

Constituyen el primer elemento integrante de la Ordenación y pretenden exponer racionalmente los objetivos de evolución urbana prevista en el Plan General, su modelo territorial, con el objetivo de, por un lado, dotar del máximo de racionalidad a su contenido y propuesta, y por otro lado, establecer el marco adecuado que permita la interpretación globalizada del conjunto de sus determinaciones, definiendo el esquema básico que asienta al planeamiento y vertebraba su coherencia como sistema. La estrategia de evolución urbana es, en definitiva, el modelo territorial que se propone y que debe ser mantenido a lo largo de la vigencia del planeamiento.

Estas directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio tienen un indudable parangón con “los objetivos del Plan referidos al municipio” y “el modelo de desarrollo urbano y territorial” del artículo 121 a) del **TRLRMRU**, así como con “el modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta” y con los “objetivos y criterios de la ordenación del territorio” que el 38 del Reglamento de Planeamiento estatal (en adelante, **RPU**) exige para los Planes Generales.

Las Directrices de Ordenación constituyen una de las determinaciones de máximo rango del **PGMO**, puesto que los Planes Parciales (o Especiales) no pueden alterarlas en ningún caso. Por este motivo se formalizan como documento de eficacia jurídicamente vinculante independiente de la memoria del Plan General. Como su nombre indica no son normas directamente reguladoras del uso de los terrenos, sino disposiciones rectoras de las posibles modificaciones del propio **PGMO** y de los instrumentos de planeamiento derivado que lo han de desarrollar. Suponen la definición formal de los criterios y objetivos que dotan de finalidad inteligente al conjunto de determinaciones estructurales del **PGMO**; la formalización expresa del *para qué* de toda la ordenación en su conjunto, diferenciando los objetivos del **PGMO** de las determinaciones meramente instrumentales que éste ha articulado para alcanzar aquellos. Su contenido se centra en orientar las posibles

modificaciones del **PGMO**, contemplando las alternativas que estos pueden implementar y las limitaciones a que deberán sujetarse.

- **La Clasificación del suelo.**

El **PGMO** clasifica los terrenos en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable (art. 61.1. **TRLRMR**). La clasificación como suelo no urbanizable se fundamenta en valores dignos de especial protección, o en su consideración como inadecuados, y clasifica como suelo urbano o urbanizable los terrenos que, por convenir al modelo territorial, se pretendan mantener o incorporar al proceso urbanizador, así como aquellos carentes de valores merecedores de protección como suelo no urbanizable. El Plan General en su ordenación estructural diferenciará el suelo urbanizable entre sectorizado y no sectorizado. La clasificación del suelo comprende el cien por cien de la superficie a ordenar del Plan General.

- **Las Zonas de Ordenación Urbanística.**

Las Zonas de Ordenación Urbanística son una calificación u ordenanza general a la que queda sujeta un conjunto amplio de terrenos. La zonificación es una técnica que utiliza el **PGMO** y que opera, por así decirlo, transversalmente respecto de la sectorización o clasificación de los terrenos. Terrenos ubicados en posición recíprocamente distante, incluso en distintos sectores o clases de suelo pueden estar sujetos a una misma ordenanza de edificación, que es descriptiva de la tipología de las construcciones y el uso básico del suelo.

El **PGMO de Alhama** da un paso más al establecer una reglamentación general de zonas de ordenación urbanística, que abarca un elenco lo más completo posibles de reglamentaciones zonales, de modo que los Planes de desarrollo puedan escoger la que estimen más adecuada entre ellas para cada parte del territorio ordenado. La ventaja pretendida con esta relación es simplificar la normativa urbanística, regularizar su manejo y aplicación, así como facilitar su conocimiento público. Se pretende pues, que exista una sistemática en la regulación – con variedad de posibilidades – a la que los Planes de desarrollo puedan remitir excusando la formalización de regulaciones propias. No obstante, se permite que cada Plan de desarrollo establezca sus propias regulaciones zonales, cuando concurren razones de interés local que así lo justifiquen.

- **Sectorización.**

El **PGMO de Alhama** delimita gráficamente el ámbito geográfico previsto para los planes parciales y/o especiales que lo desarrollen. “Sector” es la denominación legal que recibe en la

**TRLSRM** este ámbito. Cada Plan Parcial o Especial deberá abarcar uno o varios sectores completos.

○ **Aprovechamientos de Referencia.**

El aprovechamiento de referencia (en otra legislaciones, denominado aprovechamiento medio o tipo) es, en derecho comparado, la edificabilidad unitaria que el planeamiento establece para todos los terrenos comprendidos en una misma área, sector o unidad de actuación, a fin de que a los propietarios corresponda, en régimen de igualdad, un aprovechamiento subjetivo idéntico o similar, con independencia de los aprovechamientos objetivos que el Plan permita construir en sus fincas. Es una determinación normativa del Plan tendente a evitar desigualdades aleatorias en el grado de participación de los propietarios en las plusvalías derivadas del proceso de ejecución del planeamiento.

La **TRLSRM** asume y desarrolla la noción de justa distribución de beneficios y cargas entre propietarios como uno de los principios rectores de la actividad urbanística (art. 4.3 **TRLSRM**) que, por otra parte, remiten a los artículos 45 a 47 de la Constitución Española, **C.E.**, y está en coherencia a su vez con el principio de derecho general – estatal (art. 5 **LRSV**). No obstante, no debe olvidarse que lo que legitima en última instancia la actividad urbanística, entendida como una función pública, es la procura del bienestar de la población, propiciando la calidad de vida de las personas, siendo la equidad en el reparto beneficios y cargas entre los propietarios de terrenos afectados, no tanto un fin primordial de la acción urbanística como una exigencia para el actuar público, por imperativo de la **TRLSRM** en los términos del citado art. 4 y ss. Es, por tanto, condición necesaria para la legitimidad de la acción urbanística, dentro de las exigencias legales, pero no es condición suficiente para satisfacer las exigencias constitucionales que han de informar el desarrollo de la actividad urbanística (art. 53.3 **C.E.**).

Entre las técnicas de “equidistribución” utilizadas por la **TRLSRM** destaca el denominado “aprovechamiento de referencia”, como previsión tendente a la más justa distribución de los aprovechamientos urbanísticos, que se anticipa en el Plan para dar mayor versatilidad y flexibilidad a sus instrumentos de ejecución, de modo que el ámbito de éstos se adecue a las necesidades técnicas de la obra de urbanización.

○ **Régimen general de los usos.**

El **PGMO de Alhama**, en desarrollo coherente con lo dispuesto en la **TRLSRM**, parte de una clasificación en apariencia simple según las actividades humanas básicas: Residencial, Actividad Económica o Dotacional. La pormenorización de estos usos básicos, el establecimiento de grados y las posibles dependencias entre ellos de compatibilidad, incompatibilidad, prohibición,

predominancia o complementariedad originan un entramado más complejo, que ya forma parte de lo que denominamos como ordenación “pormenorizada”.

Por ende, el **PGMO** hace una primera diferenciación entre usos que denominamos “globales”, de competencia autonómica, y su desarrollo mediante usos “pormenorizados” de competencia municipal, siendo los usos pormenorizados atribuibles únicamente al suelo urbano, y los usos globales al suelo urbanizable, a desarrollar mediante planeamiento derivado, en coherencia con lo dispuesto en la **TRLSRM**, si bien, hay que admitir que la jurisprudencia ha flexibilizado el sistema admitiendo expresamente que, en virtud del principio de jerarquía de planeamiento, el **PGMO** podrá invadir cometidos específicamente reservados al Plan Parcial en esta materia (STS de 20 de septiembre de 1.985 (Arz. 5959).

La mayor novedad quizás radica en que la **TRLSRM** admite que las reservas de suelo dotacional público para equipamientos se permitan su reserva genérica, sin especificar el uso concreto del mismo, si bien, se elimina de los equipamientos públicos que señala el **PGMO** los de tipo “comercial”, por su evidente contenido económico, y se consideran equipamientos públicos únicamente aquellos que tienen una finalidad de dotación pública, como su propio nombre indica, por tanto, afectos al dominio público municipal y no al patrimonio municipal del suelo.

- **Tratamiento de los bienes de dominio público no municipal conforme a su legislación reguladora.**

La regulación sectorial de las distintas clases de dominio público (natural o artificial) plantea un conjunto de limitaciones legales, un tanto heterogéneas, que deben ser tomadas en consideración por los Planes a la hora de establecer la ordenación urbanística. Estas regulaciones suelen establecer distancias mínimas de servidumbre a cada tipo de dominio público dentro de las que se limita la posibilidad de realizar determinadas obras o se sujeta ésta a informe preceptivo o autorización concurrente con la urbanística otorgada por el departamento competente para la tutela del dominio público de que se trate. Entre las más relevantes desde el punto de vista urbanístico, en el término de Alhama, sin ánimo exhaustivo, encontramos las de carreteras, vías pecuarias y cauces fluviales.

- **Elementos y reservas de suelo que determinan la estructura general y orgánica del territorio.**

La **TRLSRM** establece un concepto de “Estructura General y Orgánica del Territorio” que no guarda relación directa con la problemática de la gestión del planeamiento, ni con las obligaciones normales de la propiedad inmueble en su faceta urbanística. Se considera “Estructura General y Orgánica del Territorio” los Sistemas Generales de Comunicaciones, Infraestructuras, Equipamiento Comunitario, Zonas Verdes y Espacios Libres (art. 98 b) **TRLSRM**). Los Sistemas Generales integran el conjunto de dotaciones públicas cuya configuración espacial es establecida en el marco de las determinaciones de carácter “estructural”, siendo el resto, ordenación de carácter “pormenorizado”. La distinción entre los dos niveles de dotación pública es, por ende, reconducida a la faceta *metodológica* de la planificación urbana. La Administración, al planificar el uso del territorio, realiza la previsión de terrenos reservados a dotaciones en dos momentos diferenciados.

En un primer momento se establecen aquellas reservas que condicionan la estructura global del territorio, que lo organizan a gran escala. Pero estas reservas no terminan de deslindar el espacio público del privado. Son aquellas que pueden ser prefiguradas con antelación respecto de la forma de los edificios y parcelas a consolidar en su entorno. Después, en un segundo momento, la planificación conforma otras reservas dotacionales suplementarias, que en el derecho comparado se denominan sistemas “locales”, que componen la ordenación “pormenorizada”, la cual se fija al definir las alineaciones divisorias finales entre el suelo público y el privado y el modelo de parcelación. No es, en consecuencia, una distinción relacionada con el “ámbito de servicio” de cada pieza, ni sirve para derivar de ella consecuencias jurídicas respecto al estatuto jurídico de la propiedad. La determinación de elementos configuradores de la ordenación estructural, entre ellos, la determinación de los sistemas generales de planeamiento, no trata tanto de identificar el equipo

urbano de “primera categoría”, cuanto de organizar coherentemente la estructura urbanística del territorio antes de perfilar sus detalles, de forma que lo que la **TRLSRM** denomina como “Sistemas Generales” formen un conjunto de elementos de conexión recíproca.

- **Ordenación de los centros cívicos y las actividades susceptibles de generar tránsito intenso.**

Se entiende por centro cívico el conjunto articulado de edificios, instalaciones, espacios públicos y red viaria de apoyo que sirven para dotar a la ciudad de áreas para el desarrollo de distintas clases de actividades o donde se prevea gran afluencia de público.

Este concepto, que se integra en la Estructura General y Orgánica del Territorio, no pretende tanto introducir una noción sustantiva novedosa que no aparece en la **TRLSRM**, cuanto considerar estructural la ordenación del terreno destinado o aledaño a aquellas construcciones o instalaciones o conjuntos de ellas que desempeñan cierto papel polarizador en los flujos de tránsito o en la actividad de la población.

En Alhama, el conjunto de espacios urbanos formados por la Plaza de la Constitución, el Jardín de Las Américas, el Jardín de Los Patos y el Parque de La Cubana, que a su vez actúan como punto de confluencia de las arterias principales, puede ser el espacio que más se asemejan a lo que en una gran urbe se entendería como centro cívico.

- **Normas de desarrollo de los sectores de suelo urbanizable.**

Para cada uno de los sectores o áreas de planeamiento derivado que contempla el **PGMO**, se establece una normativa de obligado cumplimiento que concreta las bases que servirán para la redacción del correspondiente instrumento de desarrollo (Plan Parcial o Especial). Se consideran ordenación estructural no cualesquiera previsiones orientativas del **PGMO** relativas a cada uno de esos instrumentos de desarrollo, sino las que constituyan objetivos primarios del mismo, de lo contrario se privaría al Plan Parcial de la virtualidad innovadora frente al **PGMO** que la **TRLSRM** ha querido conferir.

Esto entronca con la idea de “directrices” para el desarrollo del Plan General, que ahora se referirán a cada sector de planeamiento de desarrollo previsto por el **PGMO**. Por eso, esta determinación es de obligada observancia e imposible modificación por el planeamiento de desarrollo. Son, en todo caso, objetivos fundamentales y no modificativos vía plan de desarrollo, que fija el **PGMO**.

En cuanto a los Estudios de Detalle, queda legitimada su redacción en cualquiera de los supuestos que establece la **TRLSRM**, y resultan de obligada redacción en las áreas concretas que, en su caso, se señalen por el **PGMO**.

### 3.2. MODELO TERRITORIAL.

Se propone un nuevo modelo territorial en relación al asumido por planeamientos anteriores, una nueva opción que altera sustancialmente el marco urbanístico y territorial, que el P.G.O.U. de 1982 revisado en 1992 preveían.

Obviamente, veinticuatro años de vigencia del actual PGOU es plazo suficiente para dejar desfasadas sus previsiones urbanísticas. A mayor abundamiento, la Ley 6/98, de 13 de Abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, **LRSV**, y en concordancia, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, **TRLSRM**, establecen una nueva estructura de la clasificación del suelo, con lo que resulta conveniente aprovechar el expediente de Revisión del vigente Plan General para su adaptación a las mismas, con la elaboración y redacción de un nuevo instrumento de ordenación municipal que adapte sus determinaciones a la legislación estatal, urbanística y sectorial vigente.

La nueva consideración “residual” del suelo urbanizable es la idea principal sobre la que descansa la **LRSV**, que asumen, por imperativo constitucional, todas las legislaciones autonómicas y, por ende, el **TRLSRM**. Se fundamenta en la indiscutible necesidad de ampliar la oferta de suelo urbanizable, como medida que incida directamente en la bajada de su precio de repercusión. Para ello parte de una nueva estructura de la clasificación del suelo, de manera que fuera del suelo que reúne las condiciones para ser clasificado como urbano, o del que es necesario proteger o no es apto para el proceso urbanizador (suelo no urbanizable), todo el resto se declara apto, en principio, para ser urbanizado, compatibilizando este carácter residual con la clasificación de determinados suelos como inadecuados para el desarrollo urbanístico.. De esta manera, el carácter “residual” que, hasta ahora, tenía el suelo no urbanizable, pasa a tenerlo el suelo urbanizable. Por tanto, la **LRSV** y **TRLSRM** marcan los criterios de clasificación en cuanto son base para determinar el estatuto jurídico de la propiedad, pero, en definitiva, es el planeamiento el que debe concretar estos principios, de forma obligada a partir de la revisión de los instrumentos planificadores.

Debe ponderarse que aunque las **LRSV** y **TRLSRM** fijan, en principio, sólo tres clases de suelo, de su articulado se desprende la existencia de subespecies o categorías dentro de cada clase:

- a) Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, **LRSV**:

- ✓ En el *suelo urbano*, diferencia las subclases de *suelo urbano consolidado* por la urbanización, y *suelo urbano no consolidado*. Correspondiendo al legislador o al planificador la inclusión de los terrenos en una u otra categoría.
  - ✓ En el *suelo urbanizable*, la **LRSV** diferencia entre el *suelo urbanizable sectorizado* y *no sectorizado*. El primero es aquel para el que el planeamiento ha delimitado ámbitos o condiciones para su desarrollo inmediato (actual suelo urbanizable programado; y suelo apto para urbanizar) el segundo (actual suelo urbanizable no programado), es aquel para el que el planeamiento general no ha establecido las condiciones para su desarrollo. Late, por tanto, en la **LRSV** un concepto negativo de la ordenación del suelo urbanizable: solo en determinados sectores contendrá determinaciones para su desarrollo (suelo sectorizado), mientras que, en los demás, sólo determinará los usos globales prohibidos, las intensidades máximas admisibles, y, en su caso, las determinaciones y contenido de la documentación que deberá contener el planeamiento de desarrollo. Planeamiento de desarrollo que, en principio, queda a disposición de la libre iniciativa privada, bajo la dirección de los entes públicos.
  - ✓ El *suelo no urbanizable*, lo constituye aquel sujeto a algún régimen de protección, así como aquel que se considere inadecuado para le desarrollo urbanístico.
- b) Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio (**TRLSRM**).
- ✓ En el suelo urbano, mantiene la diferenciación que realiza la **LRSV** entresuelo urbano consolidado y no consolidado. El suelo urbano consolidado lo divide a su vez en tres categorías: suelo urbano núcleo rural, suelo urbano especial y resto de suelo urbano. El suelo urbano no consolidado será aquel cuyo desarrollo urbanístico se prevea a través de Actuaciones Integradas, esto es, aquellas encaminadas a la producción de dos o más solares.
  - ✓ El suelo urbanizable se divide, en coherencia con la **LRSV**, en sectorizado y no sectorizado, lo que tiene sus repercusiones a efectos del IBI y de valoraciones, como más adelante se verá.
  - ✓ El suelo no urbanizable, al igual que la **LRSV**, será aquel sujeto a algún régimen especial de protección que justifique su carácter de no urbanizable, o que se considere inadecuado para el desarrollo urbanístico.

Volviendo al **PGMO**, será la reclasificación de nuevos suelos urbanizables residenciales, todos de media o baja densidad y ocupando territorio degradado, antropizado o de escaso valor, así como resto de elementos necesarios para la adaptación del planeamiento a la **LRSV** y la reciente **TRLSRM**, los aspectos dignos de constituir un expediente de revisión planeamiento.

La mayor novedad del **PGMO** es la propuesta de clasificación como suelo urbanizable de todos aquellos suelos carentes de valores dignos de especial protección, ampliando de forma sustancial la actual reserva de suelos urbanizables. De esta forma, Alhama adapta su planeamiento a las exigencias de la legalidad vigente y, a la vez, da el primer paso para posibilitar la creación de nuevas urbanizaciones de tipo turístico – residencial de alta calidad que están proliferando en todo el Levante español y singularmente en los últimos años en la Región de Murcia, y que atraerá a un turismo internacional, de carácter estable y no estacional, con ordenaciones del suelo basadas en criterios de integración paisajística y medioambiental. En definitiva, una respuesta desde el planeamiento a esa nueva demanda de zonas residenciales en contacto directo con la naturaleza y con buenos accesos a las vías de comunicación regionales, que sin duda van a beneficiar a toda la población de Alhama, mejorando sustancialmente el rango urbano del núcleo y la calidad de vida de sus habitantes.

A la vez, las nuevas urbanizaciones generarán una importante reactivación económica, que llevará consigo la consolidación de Alhama como núcleo urbano, reforzando su centralidad y rango jerárquico, puesto que será la ciudad la principal receptora de las actividades ligadas a los nuevos residenciales (restaurantes, tiendas, oficinas...), lo que repercutirá en su desarrollo urbano, reflejo de transformación socioeconómica que beneficiará a sus residentes, que van a ver con toda probabilidad revalorizadas sus viviendas.

Los suelos que presentan valores dignos de especial protección se clasificarán como “No Urbanizables”, en sus distintas categorías: a) Suelo No Urbanizable de Protección Específica; b) Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento c) Suelo No Urbanizable Inadecuado, y se constituirán como un elemento esencial del Municipio, garante de su desarrollo sostenido.

Los suelos clasificados como no urbanizables en su categoría de “Protección Específica”, son aquellos que queden incluidos en alguno de los supuestos del artículo 65.1 de la **TRLSRM**, que dice:

“Constituirán el suelo no urbanizable, con la categoría de suelo no urbanizable de protección específica, los terrenos, incluidos los de la Huerta tradicional de la Región de Murcia, que deban preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible, con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos,

científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.”

El Suelo No Urbanizable de Protección Específica del Plan General de Alhama lo integrarán las áreas del término incluidas en los dominios públicos así establecidos por la legislación sectorial. Así, se incluyen en esta categoría de suelo únicamente los dominios públicos de las carreteras estatales y regionales ya construidas, y las proyectadas, que son las que se conoce con precisión su línea de dominio público. De esta forma, las zonas de servidumbre, afección, protección y límite de edificación podrán pertenecer a cualquier clase de suelo, es decir, urbano, urbanizable o no urbanizable, si bien, y en cualquier caso, con estricto cumplimiento de las limitaciones en cuanto a protección, afección, servidumbre y límite de edificación que impone la legislación de carreteras para cada clase de suelo.

También son dominio público, por aplicación directa de la Ley, el dominio público de aguas superficiales y subterráneas (cauces de ríos y ramblas) y las vías pecuarias así clasificadas por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente. Son dominios públicos de los calificados como “inmemoriales”, esto es, que han existido siempre. Por tanto, el acto administrativo de deslinde determinará los límites de la franja que los delimita.

De otra parte, debe señalarse que el término municipal de Alhama se encuentra afectado (de momento) por la propuesta provisional de zonas susceptibles de ser declaradas como “Lugares de Importancia Comunitaria (L.I.C.s) en la Región de Murcia”, redactado por la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente en aplicación de la Directiva 92/43/CEE del Consejo de Europa, de 21 de mayo, sobre “Conservación de los Hábitats Naturales y de la Fauna y la Flora Silvestre” que ya se ha enviado al Consejo de la Unión Europea para su declaración como “Zona de Especial Conservación” dentro de la “Red Europea Natura 2000”.

Una vez determinados los suelos no urbanizables así definidos por normas o instrumentos de planeamiento de rango jerárquico superior al Plan General, esto es, por leyes sectoriales, Planes u otros Instrumentos de Ordenación Territorial, debe ser el Plan General el que determine otros suelos que convenga preservar del desarrollo urbanístico, atendiendo a sus valores ambientales, paisajísticos, históricos, etc. Estos suelos constituirán una nueva categoría: el suelo no urbanizable “Protegido por el Planeamiento”, tal y como predica el artículo 65.2 TRLSRM, al señalar:

“También tendrán esta clasificación, con la categoría de suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, los terrenos, incluidos los de la Huerta tradicional de la Región de Murcia, que el Plan General justificadamente así clasifique por sus propios valores de carácter

agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.”

Por ende, integrarán el suelo no urbanizable “Protegido por el Planeamiento” todos los suelos que el Plan, de forma justificada, pretenda preservar del desarrollo urbanístico en atención a valores dignos de especial protección.

Especial mención merecen los suelos no aptos para el desarrollo urbanístico por servir de reserva para infraestructuras públicas, que según el artículo 65.2 **TRLSRM** se clasifican como suelo no urbanizable “protegido por el planeamiento”. Sobre estas reservas de suelo se realizará el proyecto concreto de la infraestructura a realizar (carreteras, ferrocarriles...), cuya superficie quedará afecta al dominio público. Tal y como señala el artículo 77.3. párrafo segundo TRLSRM:

“una vez ejecutada la infraestructura, los terrenos no afectados al sistema general quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría de suelo colindante o a la que el planeamiento prevea”.

En el Suelo No Urbanizable se deberán adoptar medidas de conservación y protección estricta de espacios de gran valor intrínseco, sin que esto suponga la congelación de los mismos que impida de forma indiscriminada el disfrute de esos recursos naturales que se puedan preservar.

En este sentido, las líneas de intervención serán las siguientes.

- Medidas de protección y conservación con las que se pretende salvaguardar los valores naturales y paisajísticos.
- Actuaciones de revalorización del paisaje, acondicionando itinerarios para disfrute de vistas y para la comprensión del medio, así como otras intervenciones previamente seleccionadas.
- Tratamiento integral del conjunto de espacios verdes de la zona, para potenciar una oferta conjunta que, respetuosa con el medio ambiente, constituya un importante atractivo para los asentamientos turísticos que el Plan propone.

De esta forma, a través de la continuidad de los espacios a conservar, se pretende su puesta en valor de forma conjunta, evitando la presión urbanizadora y antrópica sobre elementos aislados y la degradación ambiental y paisajística derivada.

Por tanto y partiendo del modelo existente, la propuesta de planeamiento se fundamenta en unas directrices de ordenación y una nueva clasificación del suelo en función de los tipos de suelo posibles de acuerdo con el marco legal vigente, a saber, suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

### 3.3. MOTIVACIÓN RAZONADA DE LAS DECISIONES DE ORDENACIÓN MÁS RELEVANTES O CONTROVERTIDAS.

Este apartado pretende especialmente sistematizar el debate sobre las cuestiones de mayor trascendencia en cuanto a la ordenación del territorio, que propone el presente PGMO a modo de consulta e intercambio de opiniones en el trámite de información pública, para así incorporar al PGMO determinaciones suficientemente debatidas y analizadas. Se ha optado por el método de estudiar los distintos supuestos agrupándolos en cada clase de suelo. Sin duda, no se agotan las cuestiones que se pueden suscitar, pero si se produce un acercamiento sustancial al modelo territorial resultante.

#### 3.3.1. Suelo Urbano.

##### 3.3.1.1. Suelo Urbano Residencial.

La delimitación del suelo urbano de borde se ha realizado en consideración a la regulación establecida en la **TRLSRM** respecto a los suelos clasificados como urbanos.

La delimitación del suelo urbano se ha realizado sobre una consideración teleológica del mismo: la de considerar o habilitar el sometimiento de ese suelo al régimen de gestión por Actuaciones Aisladas, por ser suelo que no requiere para su urbanización de proyectos de ámbitos urbanos completos o de grandes obras de infraestructura.

Así, las mencionadas Actuaciones Aisladas consistirán en la realización de pequeñas obras de urbanización o de reforma de la existente que afecte a los frentes inmediatos de la parcela y que conecten directamente con el viario y redes de servicios colindantes y existentes.

No obstante, las áreas de suelo urbano así clasificadas por el vigente **PGOU** que precisan de procesos de equidistribución se agrupan en distintas Unidades de Actuación, de forma que se obligará a su desarrollo mediante Actuaciones Integradas, por ser la fórmula que garantiza una mayor calidad y homogeneidad de la obra urbanizadora.

Cada Unidad de Actuación configurará su propia área de reparto del aprovechamiento urbanístico asignado, delimitadas con los criterios que exige la **TRLSRM**, de forma que no exista una diferencia de aprovechamiento mayor o menor a un 15% en la misma área urbana homogénea (art. 170.3.b).

En cada Unidad de Actuación de suelo urbano serán exigibles las cesiones de aprovechamiento que exija la legislación vigente.

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

El PGMO de Alhama, cumple con lo señalado en el art. 99.g) del TRLSRM, relativo al equilibrio de las Unidades de Actuación, tal como se justifica a continuación:

ÁREAS HOMOGÉNEAS	UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE EDIFICABLE m <sup>2</sup> s	ZONAS VERDES PRIVADAS m <sup>2</sup> s	INDICE EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> s	PARÁMETRO DE REFERENCIA	MEDIA DEL PARÁMETRO DE REFERENCIA	VARIACIÓN DEL 15% DE LA MEDIA DEL PARÁMETRO DE REFERENCIA		
A	SU 03-07	5.177,66	2.147,16	0,00	1,24	0,514224				
	SU 03-08	1.165,55	1.011,54	0,00	2,60	2,256449				
	SU 03-09	778,24	578,89	0,00	3,13	2,328235				
	SU 03-10	4.124,46	2.972,63	0,00	1,86	1,340561				
	SU 03-11	3.298,13	2.331,91	0,00	2,06	1,456503				
	SU 03-12	12.238,74	5.356,01	0,00	1,31	0,573292				
	SU 03-13	7.726,70	4.160,36	0,00	1,50	0,807659				
	SU 03-15	6.313,31	2.519,89	0,00	0,70	0,279397				
	SU 03-17	16.997,82	7.585,80	0,00	1,34	0,598440				
	SU 03-18	1.059,10	664,70	0,00	0,55	0,345185				
	SU 03-19	5.275,55	3.255,41	0,00	1,85	1,141589				
	SU 03-20	5.927,46	2.629,78	0,00	1,33	0,590068				
	SU 03-21	2.341,62	1.452,19	0,00	1,12	0,694584				
	SU 03-22	27.679,61	10.074,90	438,61	1,01	0,383627				
	SU 03-24	3.731,21	2.253,67	0,00	1,10	0,664406				
	SU 03-25	243,03	195,45	0,00	2,12	1,704950				
	SU 03-26	2.090,91	1.266,56	0,00	1,00	0,605746				
	SU 03-27	4.491,04	2.639,44	0,00	1,80	1,057882				
	SU 04-03	6.079,06	2.403,15	0,00	1,38	0,545536				
	SU 04-04	6.588,71	1.936,00	0,00	1,45	0,426062				
	SU 06-06	947,92	729,62	0,00	0,70	0,538794				
	B-1	SU 03-14	66.970,40	13.250,51	1.163,69	0,70	0,150663	0,1529	0,1758	0,1299
		SU 03-16	11.885,00	2.879,69	0,00	0,70	0,169607			
	B-3	SU 04-05	26.108,88	5.158,00	0,00	0,70	0,138290			
SU 06-07		4.645,45	2.589,83	0,00	0,25	0,139375	0,1527	0,1756	0,1298	
C-1	SU 06-14	1.939,11	1.288,23	0,00	0,25	0,166085				
	SU 03-06	29.085,59	7.695,32	0,00	1,00	0,264575	0,2646	-	-	
C-2	SU 03-23	10.526,36	4.125,84	572,06	1,00	0,446299	0,4463	-	-	
D-1	SU 06-10	2.842,43	1.927,80	0,00	1,36	-	-	-	-	
D-2	SU 06-08	9.769,32	3.060,91	0,00	0,50	0,156659				
	SU 06-09	8.075,66	2.014,21	0,00	0,50	0,124708	0,2046	0,2353	0,1739	
	SU 06-11	3.594,33	2.389,80	0,00	0,50	0,332440				
D-3	SU 06-12	6.001,18	2.956,81	0,00	0,50	0,246352	0,2335	0,2685	0,1985	
	SU 06-13	8.015,14	2.728,29	808,21	0,50	0,220614				

Será posible, si se estima conveniente en el ejercicio de las potestades discrecionales de actuación de las Corporaciones Locales, la aplicación de un mecanismo de extracción o introducción de edificios consolidados que se incluirá en las Normas Urbanísticas del PGMO, para aquellas parcelas consolidadas por la edificación y la urbanización y que se estime conveniente su conservación.

En este sentido, se incluye la siguiente norma en el **PGMO**:

“Los proyectos de redelimitación de Unidades de Actuación podrá redelimitar las Unidades de Actuación con la misma horquilla (+/- 10%), cuando tengan por finalidad extraer o introducir en la misma edificaciones existentes, que no se encuentren en algunos de los supuestos de “fuera de ordenación” que se establecen en las presentes Normas Urbanísticas, y que dispongan de todos los servicios urbanísticos, por tanto, para pasar al régimen de Actuaciones Aisladas”.

El **PGMO** posibilita para todas las Unidades de Actuación la aplicación de un mecanismo de extracción o inclusión de edificios consolidados, en un claro ejercicio de las potestades discrecionales inherentes a las Administraciones Públicas planificadoras, en los supuestos en que, como este, la construcción normativa constitutiva de la potestad no ha considerado posible ni pertinente ultimar el cuadro de condiciones de su ejercicio, por lo que deberá ser completado, cada

vez y para cada caso, por la propia Administración a la vista de las circunstancias concretas concurrentes.

En otras palabras, el apoderamiento jurídico a la Administración incluye la facultad de integración, con elementos de su propia voluntad, del marco normativo determinante de la potestad.

La inclusión de esta norma urbanística en el **PGMO** se presenta como requisito necesario que otorgue cobertura legal a una actuación administrativa en el sentido que la norma expresa, ya que el ejercicio de potestades discrecionales por parte de la Administración no encuentra en sí misma el principio motor de su actividad, sino que la acción administrativa, para ser válida, ha de tener no solo un fin (la consecución de intereses generales), sino también un fundamento, una base habilitante en el Ordenamiento Jurídico, que le otorgue la indispensable cobertura.

Así lo establece con rotundidad el Tribunal Supremo cuando señala – incluso para el ámbito de la acción discrecional – que el principio de legalidad, inmanente a nuestro Estado de Derecho, configura un régimen especial para la Administración, del que resulta no solo una capacidad de acción en más (por comparación con los sujetos de Derecho ordinarios), sino también en menos (en función de la imposición de condicionamientos formales y sustantivos STS de 7 de noviembre de 1977, Ar 4111). Régimen que, en definitiva, supone la exigencia – como presupuesto de la acción – de una norma habilitante que confiera la posibilidad de dicha acción (STS de 14 de julio de 1.978, Ar 2423).

Dicho de otro modo, el Derecho objetivo no solamente limita la actividad de la Administración, sino que condiciona a la existencia de una norma que permita esa actuación concreta, a la que en todo caso debe ajustarse. Expresado negativamente, lo dicho significa la imposibilidad para la Administración de producir efectos jurídicos válidos sin la necesaria base ordinamental. Todo poder de la Administración, pues, ha de traer su causa en una norma jurídica, pues – como apunta la STS de 3 de noviembre de 1.980., Ar 4252 – ni siquiera la discrecionalidad tiene origen en la inexistencia de normas aplicables.

En la aplicación de la norma antedicha, que conferirá al Ayuntamiento de Alhama la posibilidad de decidir de forma discrecional sobre la inclusión o exclusión de determinadas edificaciones consolidadas en el ámbito de Actuaciones Integradas, entran en juego dos tipos o categorías de potestades administrativas reconocidas por la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, una de naturaleza innovativa y otra de carácter discrecional. Son, por ende, dos secuencias en el ejercicio de la discrecionalidad administrativa:

- a) Aquella por la que se crea la norma habilitante de la actuación administrativa; la potestad normativa municipal.

- b) La potestad discrecional que origina y requiere la aplicación de la norma antedicha a tenor de su carácter indeterminado; la subsunción de cada supuesto concreto en el género configurado previamente.

a) La potestad normativa municipal.

Y dentro de esta, la de planeamiento urbanístico, se configura como una potestad innovativa, caracterizada por su eficacia creadora o modificativa de las situaciones sobre las que incide (STS de 24 de noviembre de 1.984, Ar. 5758). Es el campo urbanístico el único donde claramente la autonomía pregonada en el artículo 140 de la Constitución Española se ha traducido en un reflejo sustantivo y no puramente formal a favor de la capacidad de acción y de la libre configuración normativa de los municipios.

Hoy se puede hablar de remunicipalización del urbanismo, ya que, si bien las tutelas formales en manos del Estado desaparecieron tras la Constitución de 1.978 y se transfirieron a las Comunidades Autónomas, después, el alcance sustantivo de las mismas ha quedado limitado por la evolución jurisprudencial y doctrinal producida tras la Ley Reguladora de Bases del Régimen Local, que marca un punto de inflexión en cuanto comienza un claro repliegue de la anterior tendencia preautonomista y una clara afirmación de la competencia urbanística como competencia municipal “natural” (STS de 13 de noviembre de 1.989, Ar. 8184), en conexión con la idea del interés propio de respectivo del Municipio de la primera doctrina municipal, a fin de salvaguardar un ámbito de verdadero desenvolvimiento de los Municipios.

Como se explica en el apartado relativo a la Clasificación del Suelo (que incluye una breve referencia a la doctrina jurisprudencial relativa a la distribución de competencias entre la Administración autonómica y la municipal en el campo del urbanismo), son los municipios los principales acreedores de esa competencia innovativa inherente a la planificación urbanística, a la luz de la jurisprudencia reseñada, y así lo recoge la Exposición de Motivos y el artículo 8 TRLSRM, quedando limitado el control autonómico de esa competencia “natural” de los Municipios, a un control de los aspectos reglados y, de los discrecionales, tan solo de aquellos que afectaran a intereses superiores a los del propio municipio.

b) La subsunción de cada supuesto concreto en el género configurado previamente.

Es hoy evidente que, en el campo urbanístico, existe el mayor margen de maniobra para la libre configuración normativa por parte de los Municipios, en comparación con el existente en el resto de campos vinculados a competencias de aquellos. No es solo, en efecto, lo relevante de la extensión del objeto sobre el que se ha de regular, sino la intensidad atribuida al ejercicio de esa potestad.

En este sentido, no exagera nada la STS de 1 de diciembre de 1.988 (ar. 9708) cuando enfatiza:

“No ofrece dudas el carácter discrecional del planeamiento, que comporta un formidable poder en manos de la Administración municipal, puesto que, en definitiva, de dicha discrecionalidad depende el alcance concreto del derecho de propiedad a ejercer sobre cada parcela del territorio municipal.”

Es incuestionable que la Administración, en el ejercicio de sus facultades de planificación urbanística ostenta la prerrogativa del “ius variandi”, y esta prerrogativa concede a la Administración una libertad de actuación que, desde luego, no puede cubrir una actuación arbitraria o carente de lógica, puesto que tal libertad o facultad discrecional es el instrumento que ha de encauzar del modo más perfecto posible el logro de la satisfacción del interés general o público, que, en definitiva, es el elemento legitimador del ejercicio de esa discrecionalidad, y siempre en armonía con los intereses de los particulares, de modo que estos se vean afectados negativamente en la menor medida posible dentro de ese contexto de prevalencia del interés general.

Junto a ello, la vinculación del planificador a la Ley y al Derecho es el segundo principio, también de rango constitucional (art. 103.1 CE), íntimamente entrelazado con esa búsqueda del interés general, al que ha de atenerse toda la actividad de las Administraciones Públicas, y que se proyecta, no sólo en la necesidad de cumplimentar las prescripciones de la legislación sectorial respectiva, sino en atender a las exigencias del Derecho en toda su extensión.

De ellas destacan, ante todo, las derivadas de los principios generales consagrados en la misma Ley fundamental, y que aquí señalamos a título meramente enunciativo, ya que en definitiva se trata de una mera orientación respecto a la futura aplicación de una norma concreta que, por su carácter indeterminado, ofrece una posibilidad de ejercicio de discrecionalidad administrativa.

En resumen:

- Las Normas Urbanísticas del PGMO establecerán la base legal que posibilitará la inclusión o exclusión de edificaciones consolidadas en el ámbito de Unidades de Actuación. Su inclusión en el PGMO responde a la potestad innovativa de planificación que la doctrina jurisprudencial reconoce a las Corporaciones Locales en el ejercicio de las competencias que la Constitución, la Legislación Urbanística y de Régimen Local y, recientemente, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, le atribuyen en el ámbito urbanístico.

- De su tenor literal se abre un campo de discrecionalidad de la actuación municipal, siempre sujeta, como se ha dicho, no solo a la Ley sino también al Derecho en sentido amplio, es decir, con la aplicación de los principios fundamentales que deben regir toda actuación administrativa, de entre los cuales destacamos:
  - a) El principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos y la necesidad de motivación de las determinaciones urbanísticas.
  - b) Los límites a la libertad de configuración por otros Principios Generales del Derecho, como son:
    - El principio de vinculación por los hechos determinantes.
    - El de vinculación a los propios actos.
    - El principio de proporcionalidad.
    - El de igualdad (aplicado al planeamiento urbanístico, como la necesidad de tratar igual situaciones iguales).
    - El de seguridad jurídica.
    - El de equidistribución.
    - El de buena fe.

De su interpretación conjunta y cabal para cada supuesto concreto, deberá resultar una correcta aplicación de la normativa urbanística trascrita, como ya se ha dicho, en la búsqueda de la satisfacción del interés general o público, y siempre en armonía con los intereses particulares de modo que estos se vean afectados negativamente en la menor medida de lo posible, dentro de este contexto de prevalencia de intereses generales.

**JUSTIFICACIÓN DE QUE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN SU 04-05 Y SU 03-14, CUMPLEN CON LAS CONDICIONES EXIGIDAS POR EL TRLSRM (ART. 62) PARA SER CONSIDERADAS COMO SUELO URBANO:**

**SU 04-05.**

**DESCRIPCIÓN DE LA ZONA.**

ESTE TERRENO SE ENCUENTRA UBICADO A LAS AFUERAS DE LA PARTE OESTE DE ALHAMA DE MURCIA CONTIGUA AL CASCO URBANO.

EL TERRENO TIENE FORMA TRIANGULAR Y ESTÁ DELIMITADO POR DOS VIALES, UNO EN SU PARTE NORTE, LLAMADO "CAMINO DE LOS TEJARES" Y OTRO EN SU PARTE SUR LLAMADO "CAMINO DE LA MOLINETA", LOS CUALES CONVERGEN EN LA PARTE MÁS AL ESTE, QUE A SU VEZ ES LA MÁS CERCANA AL CASCO URBANO. ACTUALMENTE EL TERRENO SE ENCUENTRA TOTALMENTE DESPEJADO Y DESBROZADO. SE TRATA DE UN TERRENO LLANO A COTA CON LOS VIALES LIMÍTROFES.



FOTO 1. ENCUENTRO DE LOS VIALES PERIMETRALES.  
POR EL OESTE LIMITA CON UN HUERTO Y CON UNA EDIFICACIÓN.



FOTO 2. LÍNEA ELÉCTRICA EXISTENTE.

LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN LA ZONA SON LAS SIGUIENTES:

**ELECTRICIDAD:** COMO SE PUEDE APRECIAR EN LA FOTO Nº2, EXISTEN LÍNEAS ELÉCTRICAS DE BAJA TENSIÓN CUYAS TORRES ESTÁN UBICADAS EN EL TERRENO.

EN LA PARTE NORTE, JUNTO AL DEPORTIVO EXISTE UN CENTRO DE TRANSFORMACIÓN ELÉCTRICO.



FOTO 3. CENTRO DE TRANSFORMACIÓN AL FONDO DE LA IMAGEN .

**ABASTECIMIENTO:** SEGÚN INFORMACIÓN OBTENIDA DE URBASER, EMPRESA MUNICIPAL DE AGUAS, EXISTE UNA LÍNEA DE POLIETILENO DE DIÁMETRO 110 EN LA ROTONDA MÁS PRÓXIMA AL TERRENO QUE ESTÁ UBICADA EN EL “CAMINO DEL HORNILLO”, A ESCASOS 100 METROS DEL TERRENO.

**SANEAMIENTO:** TANTO EN EL VIAL AL “CAMINO DE LOS TEJARES”, COMO EN LOS VIALES DE LAS VIVIENDAS UNIFAMILIARES EXISTE UNA RED DE ALCANTARILLADO. EN ESTOS VIALES PODEMOS APRECIAR LAS TAPAS DE POZOS PERTENECIENTES A ÉSTA RED.

SEGÚN URBASER EXISTE UNA CONDUCCIÓN DE HORMIGÓN ARMADO DE DIÁMETRO 400 EN LA ROTONDA MÁS PRÓXIMA AL TERRENO QUE ESTÁ UBICADA EN EL “CAMINO DEL HORNILLO”, A ESCASOS 100 METROS DEL TERRENO.



FOTO 4. POZO DE LA RED DE SANEAMIENTO.



FOTO 5. TAPA POZO SANEAMIENTO EN EL "CAMINO DEL HORNILLO"



FOTO 6. CALLE CONTIGUA URBANIZADA, AL FONDO POZO DE REGISTRO.

**ALUMBRADO PÚBLICO:** SE APRECIA CLARAMENTE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO EXISTIENDO FAROLAS EN TODOS LOS VIALES DE LA ZONA.



FOTO 7. FAROLAS QUE FORMAN PARTE DE LA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

**RED DE TELEFONÍA:** POR LA PARTE NORTE DEL TERRENO SE APRECIAN POSTES DE LA RED DE TELEFONÍA. VER FOTOS 7 Y 8.



FOTO 8. POSTE DE LA RED DE TELEFONÍA.

**RECOGIDA DE BASURAS:** EXISTEN CONTENEDORES DE BASURA EN LA ZONA QUE INDICAN QUE HAY UNA RECOGIDA DE BASURA.



FOTO 9. CONTENEDOR DE BASURAS EN LA PROLONGACIÓN DEL CAMINO DE TEJARES.

**URB 03-14.****DESCRIPCIÓN DE LA ZONA.**

EL TERRENO ESTÁ SITUADO AL ESTE DE LA POBLACIÓN DE ALHAMA DE MURCIA. AL NORTE LIMITA CON EL "CAMINO DE LA TORRETA", POR EL COMIENZO DEL CASCO URBANO Y POR "EL POZO"; POR EL ESTE LIMITA CON "EL POZO", POR EL SUR LIMITA CON LA VÍA DEL TREN Y POR EL OESTE CON MÁS HUERTOS. AL NORTE Y PERPENDICULAR AL TERRENO SE ENCUENTRA LA CALLE DEL TOMILLO.

EL TERRENO ACTUALMENTE ES UN HUERTO DE NARANJOS QUE SE ENCUENTRA A COTA CON EL "CAMINO DE LA TORRETA".

EN LA PARTE NORTE DEL TERRENO, ACTUALMENTE SE ESTÁN REALIZANDO OBRAS PARA LA AMPLIACIÓN DEL "CAMINO DE LA TORRETA".



FOTO 10. AMPLIACIÓN DEL "CAMINO DE LA TORRETA".

LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN LA ZONA SON LAS SIGUIENTES:

**ELECTRICIDAD:** LA ZONA ESTÁ PROVISTA DE INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA, COMO SE APRECIA POR LOS DISTINTOS POSTES DE LUZ EXISTENTES EN LAS EDIFICACIONES CONTIGUAS AL TERRENO.



FOTO 11. INSTALACIÓN ELÉCTRICA PRÓXIMA AL TERRENO.

**ABASTECIMIENTO:** EN LA PARTE NORTE DE LA CALLE DEL TOMILLO EXISTE UNA LÍNEA DE ABASTECIMIENTO DE DIÁMETRO 125 DE FIBROCEMENTO.

**SANEAMIENTO:** EN LA CALLE TOMILLO SE ENCUENTRAN VARIOS POZOS PERTENECIENTES A LA RED DE SANEAMIENTO. EN LAS OBRAS QUE SE ESTÁN REALIZANDO EN EL "CAMINO DE LA TORRETA" SE ESTÁ MONTANDO UN COLECTOR DE HORMIGÓN ARMADO DE DIÁMETRO 300.



FOTO 12. POZO DE SANEAMIENTO.



FOTO 13. POZO DE SANEAMIENTO.

**ALUMBRADO PÚBLICO:** SE OBSERVAN EN LA ZONA VARIAS FAROLAS COLOCADAS EN LAS FACHADAS DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES, PERO EN EL "CAMINO DE LA TORRETA" SÓLO SE OBSERVAN FAROLAS DENTRO DEL RECINTO DE "EL POZO", QUE ESTÁN PEGADAS AL VALLADO.



FOTO 14. FAROLAS EN LAS FACHADAS.



FOTO 15. AL FONDO FAROLAS PERTENECIENTES A "EL POZO".

**RED DE TELEFONÍA:** EN LA ZONA SE ADVIERTE CABLEADO PERTENECIENTE A LA RED DE TELEFONÍA.



FOTO 16. CABLEADO DE TELEFONÍA.

**RECOGIDA DE BASURAS:** EXISTEN CONTENEDORES DE BASURA EN LA ZONA QUE INDICAN QUE HAY UNA RECOGIDA DE BASURA.



FOTO 17. CONTENEDORES EN AL ZONA.

### **Justificación del cómputo de la edificabilidad residencial en el núcleo urbano**

Para determinar la edificabilidad residencial propuesta por el PGMO en el núcleo urbano de Alhama y en los núcleos rurales se ha seguido la siguiente metodología:

- 1) Se han distinguido las zonas urbanísticas establecidas en el PGMO, asignándoles los parámetros correspondientes a su norma urbanística. Para cada zona urbanística se ha calculado los metros cuadrados de techo de cada una de las manzanas, obteniendo dicha cifra de multiplicar la superficie de la manzana (según la información suministrada por el catastro) por el número de alturas previsto según los parámetros de la respectiva zona en el PGMO.

Es decir, que la operación realizada es la siguiente:  $m^2t$  de cada zona = SUMA (100% de superficie de la manzana x nºalturas PGMO)

- 2) La cifra así obtenida se ha imputado en la correspondiente casilla de cada zona, identificando el número de alturas con el código siguiente:
  - 2, 3 y 5: se asigna a aquellas manzanas en las que se ha estimado la existencia de uso residencial tanto en planta baja como en planta piso
  - B+1, B+2, B+3, B+4: se considera la existencia de edificabilidad residencial en planta piso y de usos comerciales en planta baja.
  - 3+A, 4+A: se considera la edificabilidad residencial en Planta baja, en planta piso y en ático.
- 3) Dado que la aplicación de criterio arroja un techo residencial distorsionado, en el que no se ha tenido en cuenta la existencia de usos comerciales y almacenes en planta baja, y la limitación de fondo edificable de 17 metros, es preciso ajustar a la realidad la edificabilidad residencial resultante. Para ello, se han seguido los siguientes criterios, que entendemos deben permitir arrojar una cifra total incluso superior a la que realmente se pueda materializar en suelo urbano:
  - En las manzanas correspondientes al código 2, 3 y 5 se ha computado el 100% de la superficie de la manzana catastral para las plantas bajas, estimando un porcentaje de destino a uso residencial del 75% y de destino a otros usos compatibles del 25%.
  - En las zonas 5-1 y 5-2 con viviendas adosadas y aisladas respectivamente se ha computado el 100% de la superficie de la manzana catastral para las plantas bajas, y se ha considerado un destino del 100% de la superficie de la planta baja a uso residencial.

- En todas las plantas piso se ha estimado aplicar una reducción global del 30%, como medida correctora que refleje:
  1. Que en las zonas con tipología de manzana cerrada existe una imposibilidad de edificación de aproximadamente un 10% por patios interiores de bloque y retranqueos en fachada
  2. la imposibilidad de edificación de la totalidad de la manzana por limitación de fondo edificable a 17 metros, lo que generará patios interiores de manzana,
  3. la existencia de límites de un 50% de ocupación máxima de parcela neta en la zona 3.4 y 3.5 y en la zona 6.3, la limitación de ocupación máxima sobre parcela neta de un 30% en la zona 6.2, así como las limitaciones de la zona 5.2, derivadas de las normas urbanísticas del plan parcial que las originó por ejecución y consolidación del mismo, que imponen una edificabilidad máxima sobre parcela neta de 0,53 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, que arrojaría un techo edificable de aproximadamente la mitad del computado a efectos de estándares.

Como conclusión, las cifras obtenidas deben superar holgadamente el techo residencial real potencial en el núcleo, ya que además en las unidades de actuación se ha considerado la edificabilidad residencial multiplicando la superficie total por el aprovechamiento de referencia de manera que las plantas bajas se consideran en su totalidad como residenciales, sin corregir el posible destino a otros usos compatibles.

La tabla siguiente comprende el desglose por manzanas indicado:

ALTURAS											
ZONA	2	3	B+1	B+2	B+3	B+4	3+A	4+A	5	Total por zona m²t	total PB m²t
SU 01-01	17.325,25	59.494,22								76.819,47	28.494,00
SU 02-01	29.597,09	101.382,52					8.365,12			139.344,73	50.983,00
SU 02-02	32.550,33	187.237,14								219.787,46	78.687,00
SU 03-01	41.903,80	1.316.905,26					163.226,00	10.097,00	118.395,87	1.650.527,93	493.476,00
SU 03-02	4.712,45	101.561,21	9.472,92							115.746,58	36.213,00
SU 03-03	11.343,46									11.343,46	5.672,00
SU 03-04	4.295,40									4.295,40	2.134,00
SU 03-05	4.425,38									4.425,38	2.211,41
SU 04-01									12.668,79	12.668,79	2.720,67
SU 04-02								16.075,85		16.075,85	3.494,75
SU 05-01			127.640,16							127.640,16	63.820,08
SU 05-02			85.833,42							85.833,42	42.916,71
SU 06-01	16.636,20									16.636,20	8.318,10
SU 06-02	4.978,70									4.978,70	2.489,35
SU 06-03	3.699,00									3.699,00	1.849,50
SU 06-04			40.763,04							40.763,04	20.381,52
SU 06-05			42.846,36							42.846,36	21.423,18
SU 07-A	400.274,09									400.274,09	220.571,51
SU 07-B	112.355,49									112.355,49	60.837,68
<b>Total</b>	<b>684.096,64</b>	<b>1.766.580,34</b>	<b>306.555,90</b>				<b>171.591,12</b>	<b>26.172,85</b>	<b>131.064,66</b>	<b>3.086.061,50</b>	<b>1.146.693,46</b>

### 3.3.1.2. Suelo Urbano de Actividad Económica.

Se trata de los suelos urbanos consolidados por la urbanización y la edificación; el parque industrial Las Salinas al Sur de la Autovía del Mediterráneo, y los suelos urbanos industriales y urbanizables que se han desarrollado del vigente Plan General.

### 3.3.1.3. Suelo Urbano Núcleos Rurales.

El **PGMO** clasifica como suelo urbano de núcleo rural las pedanías de El Berro y Gebas, así como otros conglomerados urbanos de menor entidad como son Venta Aledo, La Molata, Las Casas del Aljibe, Los Pavos, Las Flotas, El Cañarico, Los Ventorrillos y otras agrupaciones de viviendas que encuentran su tipo en el artículo 63.4 TRLSRM, esto es; agrupaciones de viviendas con viario e infraestructura común y relaciones propias de la vida comunitaria, constituyendo un asentamiento de población tradicional y especialmente vinculado a actividades del sector primario. Por tanto, por subsunción del supuesto de hecho en la norma jurídica, al considerarse todas las pedanías como “núcleos rurales”, el **PGMO** clasifica estos suelos como “urbano”.

Llegados a este punto, no es ocioso señalar como, aún cuando polémico, resulta totalmente ajustado a Derecho – en legítima utilización de la amplia libertad e configuración de la ordenación territorial que ostenta el planificador urbanístico – el hecho de hacer legal por modificaciones o revisión del planeamiento lo que nació de la ilegalidad, es decir, utilizar el “ius variandi” inherente a la potestad de planeamiento como mecanismo alternativo de restauración del orden urbanístico menoscabado por alguna actuación contraria a sus determinaciones.

Así, en supuestos en que se altera determinada alineación a fin de legalizar ciertas construcciones perfectamente legalizables con modificación (STS de 26 de Junio de 1.995, Ar. 5030); o en otros supuestos en los cuales lo que se regulariza es una entera urbanización ilegal (SSTS de 5 de marzo de 1.997, Ar. 1660; y 25 de junio de 1.997, Ar. 1378). Es esta una facultad ínsita en la competencia urbanística natural del municipio, ligada íntimamente a su capacidad exclusiva para valorar lo más conveniente a los intereses estrictamente locales, por lo que la jurisprudencia no sólo la respalda sino que la salvaguarda de los impulsos expansionistas del control autonómico en la aprobación de los Planes.

A título ilustrativo, resulta oportuna la referencia al caso enjuiciado por la STS de 24 de abril de 1.996 (Ar. 3271), en torno a la determinación introducida por ciertas Normas

Subsidiarias tendentes a legalizar una edificación preexistente, y a su supresión posterior por el órgano autonómico competente, el Tribunal supremo anula la decisión autonómica y restablece la determinación suprimida pues es “una decisión libre de la Corporación Municipal” que, si no incurre en infracción legal ni afecta a intereses supramunicipales “no puede ser contradicha por la Comunidad Autónoma, porque es el Ayuntamiento el que representa y define los intereses municipales”.

Más aún: producida la modificación del planeamiento que legaliza una infracción anterior, y habiéndose en su día tramitado el procedimiento de restauración del ordenamiento vulnerado, comprensivo de la orden de demolición de las obras en que aquella consistía, e incluso siendo firme la Sentencia que declara la procedencia de dicha demolición, el Tribunal Supremo no opone reparo a que se invoque la circunstancia de tal nuevo ordenamiento sobrevenido para frenar las consecuencias de su propio inapelable fallo (STS de 22 de enero de 1.988, Ar. 581). Hasta aquí llega la formidable virtualidad de la potestad normativa municipal en este terreno.

### **3.3.2. Suelo Urbanizable.**

#### **3.3.2.1. Suelo Urbanizable de uso global Residencial.**

El Plan General de Alhama cumple la Ley; clasifica como suelo urbanizable todos aquellos suelos que carecen de los valores intrínsecos o condicionantes legales que los hagan merecedores de clasificarse como suelos urbanos o no urbanizables, lo que se viene denominando por la doctrina científica como el carácter “residual” del suelo urbanizable.

La razón es clara: a más suelo urbanizable, menos posibilidades de especular con el mismo, lo que en principio se supone que favorecerá la bajada del precio de repercusión y, finalmente, el precio final de la vivienda, tal y como señalan la exposición de motivos de la Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV) y el Real Decreto 4/2000, de Medidas Liberalizadoras del Mercado del Suelo (RD 4/2000), a los que nos remitimos.

No obstante, no es esta una medida suficiente para el fin pretendido, pues lo que falta realmente en los municipios es suelo “urbanizado”, es decir, solares en donde construir.

Y es en este sentido hacia donde camina el Plan, pues no puede crear solares, pero si establecer las primeras condiciones que posibiliten la salida al mercado de suelo urbano: clasificar suelo urbanizable, con un aprovechamiento suficiente, y dotarlo de una normativa clara, sencilla y flexible, como único modo de garantizar su estabilidad temporal.

La sectorización se realiza únicamente en aquellos suelos sobre los que ya existe una decisión sobre el ámbito de actuación y ordenación, así como los que se encuentran con planeamiento de desarrollo en tramitación. Para los suelos urbanizables sectorizados se establecerán los sistemas generales vinculados y adscritos, así como las condiciones para la realización del planeamiento de desarrollo.

En el resto, suelo urbanizable “no sectorizado”, también resulta de aplicación la normativa relativa a los criterios de ordenación que deben cumplir los instrumentos de desarrollo. Esta categorización de suelo como “no sectorizado” incide de forma sustancial en su régimen jurídico, pues a efectos de aplicación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles se valorará como “rústico”, y a efectos expropiatorios, se valora como “no urbanizable”, en aplicación de la legislación vigente, tal y como explicamos más abajo.

### 3.3.2.2. Suelo Urbanizable de uso global de Actividad Económica.

En aplicación del espíritu y letra de las **TRLSRM** y **LRSV**, en el **PGMO** de Alhama el criterio “residual” es el que preside la clasificación del suelo urbanizable no sectorizado de Actividad Económica. El **PGMO** clasificará de esta forma todos aquellos suelos que por su ubicación, la ausencia de valores dignos de protección, las buenas comunicaciones, su proximidad a otros suelos ya industriales, su escasa vocación residencial... se consideran merecedores de un uso global de Actividad Económica, esto es, tanto suelos industriales como de usos terciarios.

En cuanto a la extensión del suelo de Actividad Económica, obedece a la hipótesis de la mayor propuesta de suelo como primera medida que incida en la bajada de los precios de repercusión, en la misma línea que la justificación del suelo urbanizable no sectorizado residencial, a cuya argumentación nos remitimos.

### 3.3.2.3. Suelo Urbanizable Especial

El **TRLSRM** en su art. 66.2. admite la posibilidad de que los Planes Generales establezcan la categoría de suelo urbanizable “especial”, para terrenos situados en asentamientos de la huerta tradicional de la región, que se hallen parcialmente urbanizados, pero que por su especial entorno ambiental, vienen sujetos a un régimen de protección de este ambiente mediante el correspondiente planeamiento especial.

El **PGMO** de Alhama divide el suelo urbanizable especial en dos categorías: sectorizado y no sectorizado.

- **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ESPECIAL (USEC)**

Esta categoría contempla aquellos suelos colindantes a varios núcleos rurales del término municipal de Alhama:

- ✓ USEC especial 12-18 colindante al núcleo rural de Venta Aledo
- ✓ USEC especial 12-19 colindante al núcleo rural de La Molata
- ✓ USEC especial 12-20 colindante al núcleo rural de los Muñozes
- ✓ USEC especial 12-21 colindante al núcleo rural de Casas del Mojón
- ✓ USEC especial 12-22 colindante al núcleo rural de Casas del Estanco y Casas de Arriba.

En cuanto a los parámetros urbanísticos de estos sectores, señalar que vienen definidos en las fichas de planeamiento del presente **PGMO**.

- **SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO ESPECIAL (UNSEC)**

El Suelo urbanizable no sectorizado especial está constituido por la zona de Huerta tradicional de Alhama, que en las últimas décadas ha sufrido un proceso de parcelación, edificación y urbanización parcial, sobre el que es preciso disponer de los mecanismos urbanísticos necesarios para que preservando sus valores agrícolas y paisajísticos dar servicio a las edificaciones existentes y ordenar nuevos asentamientos.

La zona delimitada por este Plan coincide sustancialmente con la anteriormente delimitada en el Plan General de Ordenación Urbana de 1.992 como Zona 13-01-04, en la que se establecía un régimen de edificación en parcelas de 2.500 m².

Los objetivos del Plan en esta zona son los siguientes:

1º.\_ Preservar los valores agrícolas manteniendo sus infraestructuras y cultivos, estableciendo cautelas para evitar que continúe el fraccionamiento de la propiedad.

2º.\_ Preservar el paisaje en el que la naturaleza, la agricultura y el proceso de edificación generalmente respetuoso han conformado un espacio de gran interés, definiendo criterios estéticos para la realización de nuevas edificaciones, y regulando los usos que puedan tener incidencia negativa en este paisaje.

3º.\_ Establecer la obligación de la tramitación de un Plan Especial de Infraestructuras para completar los servicios urbanísticos necesarios para atender la edificación existente, así como la permitida en el Régimen Transitorio.

4º.\_ Establecer como criterio de consolidación cuando se pueda delimitar en este suelo un Área con una edificabilidad consumida de 0,045 m²/m² ( después modificado por la exigencia de una mayor concreción en la delimitación de parámetros de consolidación que pongan fin al Régimen transitorio de fecha 1 de febrero de 2010)

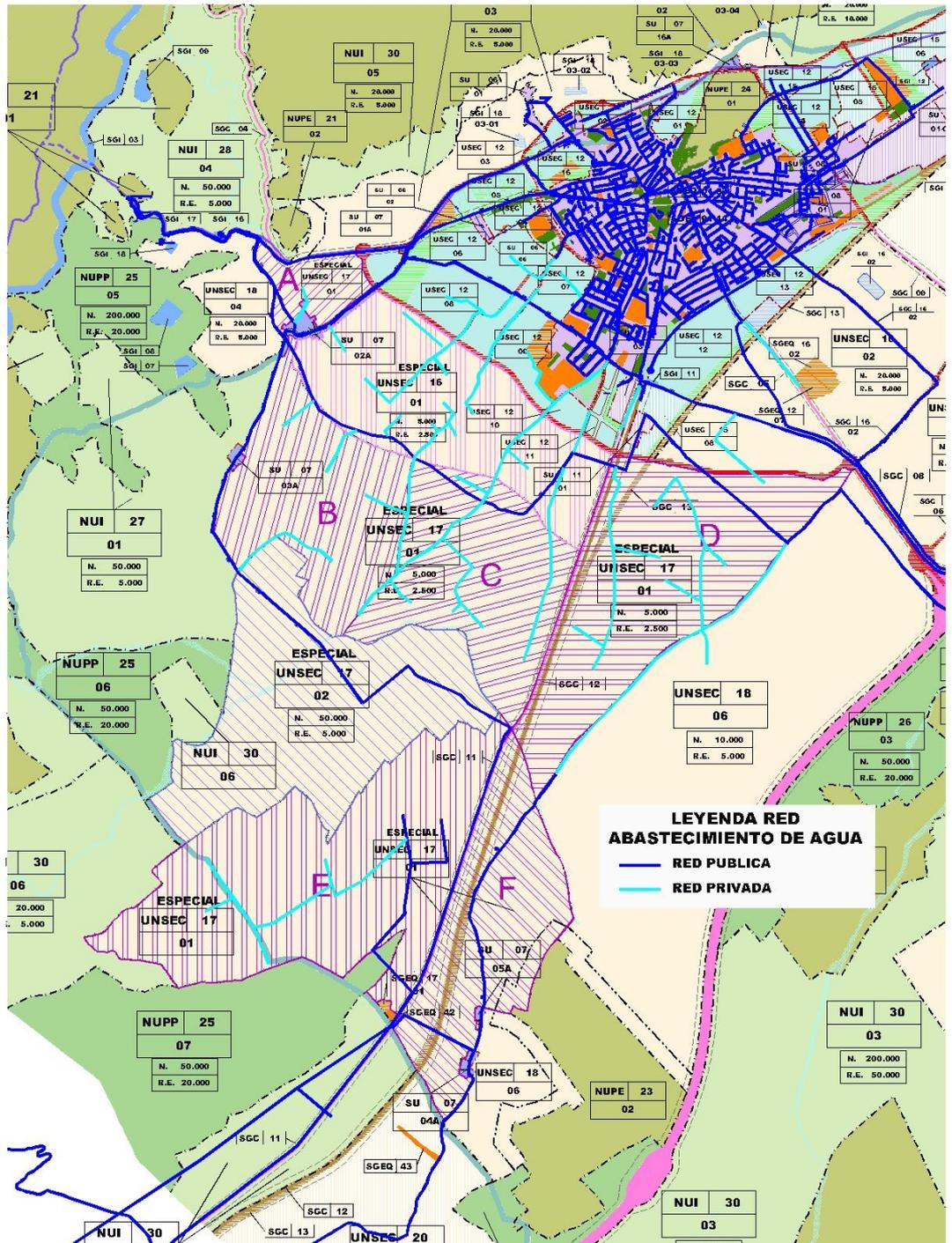
5º.\_ El PGMO de Alhama divide el U.N.S. Especial en dos Áreas, la 16-01, más cercana al Casco Urbano, donde se permitía una mayor edificabilidad, y el área 17- , que se ha subdividido en las subáreas 17-01 y 17-02, al incluir en las determinaciones del Plan el contenido del Anexo Justificativo al que se refiere el acuerdo de Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de 18 de noviembre de 2008, en el que se analiza gráficamente el parcelario, la edificación existente, las infraestructuras urbanísticas y agrícolas, los valores agrícolas y valores paisajísticos. Resulta de todo ello la existencia de un alta fragmentación de la estructura de la propiedad en la subárea denominada 17-01, con una superficie de 7.945.767,98 m2, en las que se han identificado las siguientes parcelas:

- de 0 a 2.500 m2.....223
- de 2.500 m2 a 5.000 m2.....300
- de 5.000 m2 a 10.000 m2.....209

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

-de +de 10.000 m2.....196

De las cuales aproximadamente 1/3 se encuentran edificadas ( viviendas unifamiliares) y contando con acceso viario, abastecimiento y suministro eléctrico). Dichas infraestructuras e idénticos condicionantes ambientales se aprecian en la denominada zona 17-02, según se grafía a continuación, en los siguientes planos de identificación de la red de abastecimiento, red eléctrica y red viaria.







Por todo ellos se establecieron los siguientes criterios:

-subdividir la zona 17-01, definiendo la nueva zona 17-02 de carácter extensivo, con una parcela mínima edificable de 50.000 m<sup>2</sup> y un Régimen especial de 5.000 m<sup>2</sup> ( equiparándolas al régimen de edificación del área NUI 27-01, y reduciendo su aprovechamiento de referencia a 0,06 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> no ampliables. Recogido en el art. 61.5 de las Normas Urbanísticas.

-Obligación de tramitar un plan de infraestructuras para mejorar la red de caminos públicos, redes de agua potable, y R.S.U. al servicio de las edificaciones existentes y las permitidas en el Régimen Transitorio. Recogido en el art. 50.9.a) de las Normas Urbanísticas.

- establecerá un capítulo específico en las Normas del Plan para el Suelo Urbanizable No Sectorizado especial, estableciendo normas estéticas para las edificaciones, vallados, así como prohibiendo los usos de instalaciones ganaderas de porcino y vacuno, plantas fotovoltaicas, y los movimientos de tierras, segregaciones de fincas o aperturas de nuevos caminos que tengan incidencia negativa en el paisaje. Recogido en los arts. 50.9 b), c) y d)

- se establece como criterio de consolidación cuando en un área de superficie 15 Has se supere una edificabilidad de 0,045 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, se suspenderá el régimen transitorio, debiendo tramitarse el correspondiente Plan de Adecuación Urbanística. ( En virtud del requerimiento de una mayor precisión en la definición de parámetros objetivos que pongan fin a su régimen transitorio se ha sustituido por la actual redacción del art.50,9 e) en la que se delimitan varias zonas homogéneas a efectos de establecer un régimen de control de la edificación que se desarrolle en régimen transitorio, y estableciendo el límite en un grado de consolidación similar al existente.

Además se ha establecido con precisión las condiciones de desarrollo de los planes especiales de adecuación urbanística. Por ser especialmente relevante en cuanto a la justificación de la clasificación de estos suelos, reproducimos a continuación la redacción definitiva del apartado 9 del art. 50:

*9. Suelo Urbanizable No Sectorizado Especial.*

*a) En este tipo de suelos será necesario la tramitación de un Plan Especial de Infraestructuras para mejorar la red viaria pública, las redes de abasteciendo de agua potable, sistemas de depuración de residuales, recogida de residuos sólidos urbanos, etc., al servicio de las*

*edificaciones existentes y hasta alcanzar la edificabilidad máxima prevista por el Régimen Transitorio.*

*b) En cuanto a las edificaciones destinadas a viviendas unifamiliares se diseñaran con arreglo a las topologías de las viviendas rurales existentes buscando en lo posible incluir elementos accesorios de carácter etnográfico, como poyetes, maderos emparrados y todos aquellos elementos que explican el uso y acomodo de las construcciones típicas de la zona de huerta tradicional.*

*Se evitarán las fachadas con revestimiento de morteros sólo de cemento. Con carácter general Las cubiertas serán de teja, no permitiéndose cubiertas de Uralita, plásticas o metálicas ni siquiera en porches o cobertizos.*

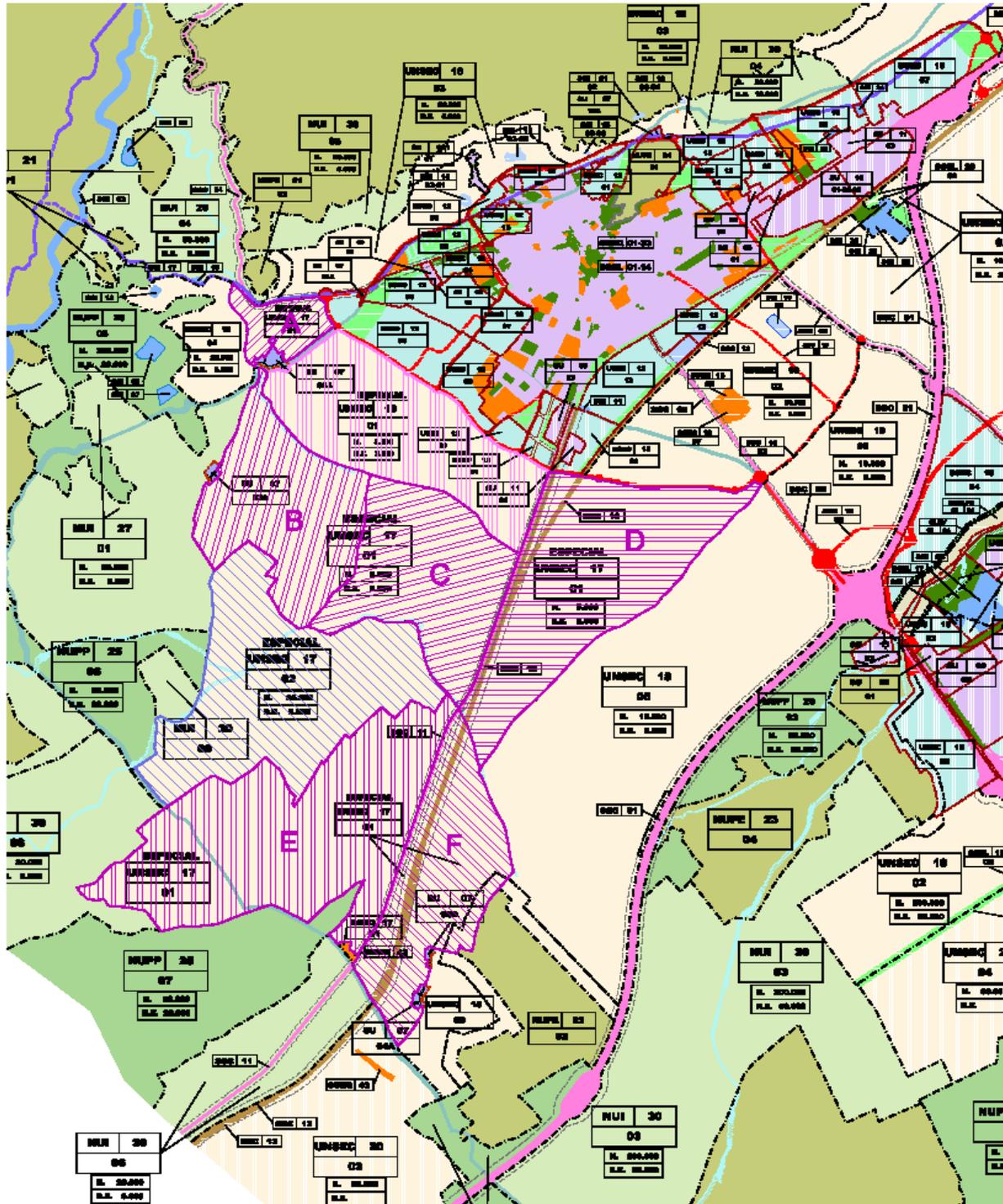
*c) En los cercados se evitarán las vallas de telas metálicas, debiendo realizarse con tapias, muros con verjas de forja o similares.*

*d) Se prohíben los usos de:*

- Instalaciones ganaderas de porcino y vacuno.*
- Plantas fotovoltaicas, (aunque se permiten instalaciones fotovoltaicas sobre a las edificaciones de la parcela).*
- Movimientos de tierra que tengan una incidencia negativa en el paisaje.*

*a) Parámetros objetivos del Régimen Transitorio en suelo urbanizable especial.*

*Cuándo en un área homogénea se supere una edificabilidad del 33% de la edificabilidad máxima permitida para el área completa, se suspenderá el Régimen Transitorio debiendo tramitarse su correspondiente Plan Especial de Adecuación Urbanística. El área UNSEC especial 16-01 comprende un área homogénea única a estos efectos, al igual que el área UNSEC especial 17-02. En el área UNSEC especial 17-01 se han delimitado seis áreas homogéneas a estos solos efectos, denominadas con las letras A a la F, según la delimitación siguiente:*



b)

Hasta la elaboración de los correspondientes Planes Especiales de Adecuación

*Urbanística se establece como parcela mínima dentro de las zonas de regadío a efectos de segregaciones la superficie de 10.000 m<sup>2</sup>.*

*c) Condiciones para la formulación de planes especiales de adecuación urbanística.*

*El Plan Especial establecerá la propuesta de sectorización, que responderá justificadamente a criterios de superficie (que como mínimo, será de 100.000 m<sup>2</sup>), estructura parcelaria, grado de edificación, red de caminos internos y de acceso, red de servicios y posibilidad de previsión y obtención de dotaciones.*

*En concreto, contendrán las siguientes determinaciones:*

*-Completar la red de infraestructuras de servicios y comunicaciones, disponiendo de viarios de un ancho mínimo de **11, 20 metros**, y optimizando los existentes, excepto aquellos espacios en que justificadamente resulte inviable por la consolidación de la edificación existente.*

*-Regulación del régimen de parcelación, usos del suelo y edificación, tipologías y aprovechamientos edificatorios, sin poder superar el índice asignado por el Plan General a cada zona.*

*-Previsión de equipamientos y espacios libres en proporción adecuada a las características del sector y su edificabilidad, con una superficie mínima de reserva de 25 m<sup>2</sup> de suelo por cada 100 metros de superficie construida.*

*-Establecimiento de medidas encaminadas a la conservación y mejora del Medio Ambiente, y en concreto, la regulación del aspecto exterior de las edificaciones, su carácter arquitectónico y conservación de elementos vegetales y entorno arbolado, para impedir su desaparición o destrucción.*

*-Fijación del sistema de gestión más adecuado para procurar la viabilidad de la ejecución de sus determinaciones. La elección del sistema se justificará en atención a la estructura de la propiedad, evaluación de la complejidad de las obras a ejecutar y demás factores que puedan resultar la relevantes para la viabilidad de la ejecución del espacio a ordenar.*

Como hemos reproducido, se establece como parcela mínima segregable en las zonas de regadío del trasvase Tajo-Segura las que tengan una superficie mínima de 10.000 m<sup>2</sup>, hasta que se tramite el correspondiente Plan especial de Adecuación urbanística, en el que se fijarán las parcelas mínimas. Según establece el art.50.9.f)

En conclusión, entendemos justificado por tanto, que la zona 17-01 y 17-02 conforma una unidad territorial con infraestructuras comunes, en la expresamente se justifica mediante análisis de parcelario la existencia de asentamientos y urbanización parcial para las zonas 17-01 y 17-02, si bien al existir distintos grados, se establece la distinción entre ambas zonas, destacando que para el área 17-02, se imponen una normativa más restrictiva en materia de parcelaciones, régimen transitorio de edificación, así como un aprovechamiento de referencia residual, que la equipara en gran medida al suelo inadecuado.

### 3.3.2.4. La sectorización del suelo urbanizable como elemento determinante de su régimen jurídico.

Los suelos urbanizables, según las **TRLSRM** y **LRSV** se dividen en dos categorías: sectorizado y no sectorizado.

La distinción, en principio obedece a las previsiones de desarrollo urbanístico: el suelo urbanizable sectorizado es aquel sobre el que ya se tiene decidido el ámbito concreto de ordenación mediante Plan Parcial o Especial. Por tanto, es el paso siguiente al de clasificación para la creación de suelo urbano. Es, por ende, el suelo que se presupone se va a poner en primer lugar en el mercado como suelo urbano, por otra parte, sin que esto implique que, necesariamente, deba desarrollarse con anterioridad al clasificado como “no sectorizado”.

Pero esta distinción entre urbanizables sectorizados y no sectorizados no acaba aquí, no es una simple determinación del ámbito de un sector de planeamiento derivado, sino que tiene importantes repercusiones en el estatuto jurídico de la propiedad del suelo.

Así, el Capítulo V de la **TRLSRM** abunda en la regulación de derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable. A ellos nos remitimos.

En cuanto a la naturaleza rústica o urbana del suelo, a efectos catastrales – IBI – resulta de aplicación lo dispuesto por la Disposición Adicional Segunda de la LRSV, al señalar:

“Segunda.

A los solos efectos de lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, de acuerdo con la redacción otorgada por el artículo 21 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de orden social, tendrán la consideración de urbanizables los terrenos que así clasifique el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo clasificado como urbanizable a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.”

El artículo 62 de la **Ley Reguladora de las Haciendas Locales** consideraba bienes inmuebles de naturaleza urbana los incluidos en suelo urbano, o en el susceptible de urbanización, en el urbanizable programado, o en el urbanizable no programado desde el momento en que se aprobare el PAU. Como el Real Decreto – Ley 5/1996, de 7 de junio (y, posteriormente al Ley 7/1997), suprimió la diferenciación entre el suelo urbanizable programado y el no programado, la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales,

administrativas y de orden social (art. 21.1), dio nueva redacción al artículo 62 LRHL para sujetar a IBI “el suelo urbano, el declarado apto para urbanizar por Normas Subsidiarias, el urbanizable o asimilado por la legislación autonómica por contar con las facultades urbanísticas inherentes al suelo urbanizable en la legislación estatal”. Para sujetar al IBI el Suelo Urbanizable No Programado, clasificado como tal por el planeamiento vigente, la Disposición Transitoria Cuarta de la **LMFAOS** dispuso que “tendrán la consideración de suelo de naturaleza urbana aquellos terrenos clasificados como urbanizables no programados en el planeamiento que se encontrase vigente o en tramitación el 20 de junio de 1996, desde el momento en que se apruebe un PAU que incluya a los mismos.”

Ahora, la **LRSV** - que en su Disposición Transitoria Primera, señala que el régimen urbanístico del suelo establecido en esta Ley será de aplicación desde la entrada en vigor de la misma a los planes y normas vigentes en dicho momento – diferencia en el suelo urbanizable dos categorías – equivalentes a las anteriores programado y no programado – según que el planeamiento general haya delimitado sectores o establecido condiciones para su desarrollo (suelo urbanizable sectorizado art. 16.1 **LRSV**), o no haya efectuado tal delimitación o establecido determinaciones quedando éste sujeto al régimen de suelo no urbanizable (art. 15 y 17 “*in fine*”); distinción que tiene su correspondencia en la regla de valoración de esta clase de suelo (art. 27). Por lo que, dada la asimilación del suelo urbanizable, apto para urbanizar y urbanizable no programado al suelo urbanizable de la **LRSV**, ésta se cuida de precisar (DA 2ª) que, a los efectos catastrales – **IBI** – tendrán la consideración de urbanizables los terrenos que así clasifique el planeamiento y estén incluidos en sectores, así como el resto del suelo urbanizable pero solo a partir del momento de aprobación del instrumento urbanístico que lo desarrolle.

De esta forma, el suelo urbanizable de Alhama, en cuanto al régimen de valoraciones y a efectos catastrales, queda de la siguiente forma:

- Suelo Urbanizable Sectorizado:
  - ✓ A efectos de valoraciones, como Suelo Urbanizable (art. 27.2 LRSV)
  - ✓ A efectos catastrales, como Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (D.A 2ª LRSV).
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- ✓ A efectos de valoraciones, y hasta que se delimiten sectores o establezcan las condiciones para su desarrollo, como Suelo No Urbanizable (art. 26 en relación con el art. 27.1 de la LRSV).
- ✓ A efectos catastrales, como Bienes Inmuebles de Naturaleza Rústica (D.A 2ª LRSV).

Por tanto, la legislación vigente recoge es valor puramente “especulativo” del suelo urbanizable, pero solo en el que se clasifica como urbanizable “sectorizado” y no así en el “no sectorizado”. Igualmente, como no puede ser de otra forma, a efectos del pago del IBI, el urbanizable “sectorizado” se valora como “urbano” y el no sectorizado como “no urbanizable”. Esto, claro, es solo en teoría. Cosa distinta es lo que puedan valorar los Tribunales para cada caso concreto cuando se impugne la valoración de una expropiación, en donde no es raro que se recoja el valor de mercado del suelo en base a consideraciones al margen de la legalidad vigente. Verbigracia: la tahulla que da frente a camino público y sobre la que habitualmente se construyen edificaciones ilegales, como naves industriales o viviendas, lo normal es que al valor del suelo agrícola se le sume la posibilidad de la edificación ilegal que se puede realizar y, si acaso, se le reste la futurible sanción o multa. Pues esto, por ser un valor “de mercado”, en muchos casos es reconocido por los Tribunales de Justicia.

Pues bien, el presente PGMO propone que los sistemas generales de comunicaciones pendientes de ejecución se clasifiquen como suelo urbanizable “no sectorizado”, ya que así se valorarán como suelo “no urbanizable” a efectos expropiatorios, en el supuesto de que alguna Administración (regional o local) decida la ejecución del vial a cargo de fondos públicos. En este caso, ese suelo no dará derecho a ningún aprovechamiento urbanístico y no será incluido en sectores a efectos de gestión urbanística del suelo.

Una vez se sectorice, se determinará su adscripción a algún sector, se valorará como suelo “urbanizable”, por tanto, generador de aprovechamiento urbanístico, a gestionar dentro de una Unidad de Actuación. Es entonces cuando se podrá utilizar, si están ordenados los sectores (art. 194.2 TRLSRM), el sistema de cesión previa al Ayuntamiento, obligatoria y gratuita, por el procedimiento de “ocupación directa”, con reserva del aprovechamiento urbanístico para los propietarios cedentes de suelo, o directamente incluirlos en alguna de las Unidades de Actuación que determine el planeamiento derivado que ordene el Sector.

Respecto de la zona **UNSEC 19-02** (Urbanizable no sectorizado) de uso global residencial, en la que se admite complementariamente usos de actividad económica, debemos señalar que para una correcta comprensión del uso global asignado es preciso, en primer lugar, recordar la regulación establecida en normas urbanísticas para los suelos urbanizables no sectorizados, ya

que establece una serie de limitaciones y condicionantes que garantizan la adecuada inserción territorial de las actuaciones que se pretendan desarrollar, y así, el art. 50:

*“Art. 50. Suelo Urbanizable No Sectorizado.*

*1. Comprende los terrenos de suelo urbanizable no incluidos en sectores de ordenación, por tanto pendientes de sectorización y ordenación.*

*2. Para promover su transformación urbanística de determinados terrenos, según el artículo 78.3 TRLSRM, se podrá recabar del Ayuntamiento, con carácter previo a la presentación del instrumento de desarrollo, cédula de urbanización sobre su adecuación al planeamiento urbanístico y a otros instrumentos de ordenación territorial o sectorial. Dicha cédula tendrá vigencia máxima de dos años, salvo que durante este periodo se produzca una modificación del planeamiento que pudiera afectar al contenido de la cédula.*

*3. Estos suelos quedan sujetos, con carácter previo a su transformación, al régimen transitorio de edificación y usos de suelo que se establece en las Normas Transitorias del presente Plan General.*

*4. Los Suelos Urbanizables No Sectorizados de Uso Residencial, tendrán como objetivo el desarrollo paulatino de actuaciones urbanísticas autónomas, con vocación de integración en el medio rural circundante, y sin intención de llevar a cabo una colmatación integral de dicho Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, a cuyo efecto en el momento en que los desarrollos aprobados supongan el 20% de la totalidad de superficie de esta clase de suelo, sería preciso iniciar un proceso de Revisión del Plan General, en aplicación de lo dispuesto en el art. 98d) del TRLSM.*

*5. La aprobación sucesiva de nuevos Desarrollos Sectoriales, tendrá en cuenta la calidad de la propuesta, considerando al efecto la solvencia técnica, organizativa, financiera, y de experiencia de la Sociedad Promotora; la calidad de la Propuesta de ordenación urbanística contenida en su avance; las soluciones de conexión viaria, y conexión a redes suficientes de infraestructuras y servicios, incluida la construcción de edificios públicos y/o privados; las propuestas de integración, y el aumento de impactos desde el punto de vista territorial, y de necesidad de nuevas dotaciones de carácter general, en relación con las ya aprobadas o en trámite.*

*En los Suelos Urbanizables No Sectorizados de Uso Residencial, en los que se pretenda Sectorizar afectando aunque sea parcialmente a fincas con regadío del trasvase Tajo –Segura , aparte de los requisitos establecidos con carácter general, se deberán cumplir las siguientes condiciones:*

*a) Preservación de las infraestructuras agrícolas de las zonas circundantes.*

*b) Justificación del escaso valor agrícola de las fincas incluidas en la Sectorización, esta valoración de realizará con criterios objetivos, sobre tipo de suelo , pendientes, climatología, etc, debiendo disponer de informe favorable de la Dirección General de regadíos.*

*c) Necesidad de la incorporación de este suelo al proceso urbanizador....”*

Desde la consideración de los condicionantes anteriores, se ha mantenido el uso global residencial para el área UNSEC 19-02, en la consideración de que resulta de interés general el mantenimiento de la posibilidad de ofrecer viviendas próximas al centro de trabajo a aquellas personas que en el futuro necesitarán las zonas de actividad económica colindantes, así como la posibilidad de que se generen actuaciones periféricas de uso global residencial compatible con una proyección turístico residencial en un área de mayor cercanía al núcleo urbano de Alhama, y no sólo en la periferia del término municipal.

Ahora bien, para garantizar una correcta incardinación de la asignación de este uso global en la estructura territorial del Plan, y teniendo en cuenta sus especiales características de ubicación y colindancia con suelos protegidos y suelos urbanizables de uso de actividad económica, se

ha considerado conveniente el establecimiento de una regulación complementaria a la del art. 50 para esta área específica, que comprende:

Art. 50.8 *“En el área de suelo urbanizable no sectorizado de uso global residencial 19-02, y atendiendo a sus especiales características de ubicación y colindancia con suelos protegidos y suelos urbanizables de uso de actividad económica, se establecen los siguientes condicionantes específicos, que tendrán carácter complementario de los establecidos en el artículo anterior:*

1. *Serán compatibles con el uso global residencial los siguientes usos para esta área específica:*
  - *Terciario*
  - *Actividad económica: logística, almacenes e industrias no contaminantes.*
2. *Se establecerá igualmente como criterio vinculante para la concesión de la correspondiente cédula de urbanización, la necesidad de justificar el porcentaje de aprovechamiento que se asigne a estos usos, y la ubicación de los mismos, que deberá agruparse en la fachada de la carretera, a fin de conseguir un frente continuo de actividad económica o uso terciario. Igualmente, y en cumplimiento de las exigencias de integración, se deberá justificar adecuadamente el establecimiento de bandas de amortiguación en las zonas perimetrales colindantes con suelos protegidos, así como el establecimiento de medidas que garanticen la adecuada transición entre los usos de actividad económica/terciario y el uso residencial. “*

En cuanto al área **UNSEC 20-04**, antes identificado como UNSEC 20-01 y el **sector USEC 15-09**, transcribimos a continuación el punto 4 del Acuerdo de Pleno de 18 de noviembre de 2008:

*“Tras distintas reuniones con los responsables de la Dirección General del medio natural, se han introducido en el T.R. las siguientes modificaciones pendientes de la emisión de informe favorable de la Comisión Técnica de Evaluación medioambiental.*

*Se han corregido los límites del Suelo No Urbanizable de protección Específica de la ZEPA de los saladares, en el paraje de la Alcanara, ajustándolo a los límites publicados en el BORM de 18 de mayo de 2001.*

*Se aclaran que las bandas de Zonas Verdes-Sistemas generales situadas junto al río y rambla de las salinas, a las zonas 15-01, 15-03, 15-04, y 20-01 tienen el carácter de suelo de protección específica, estableciendo una banda de amortiguación paralela de 20 m. de anchura, destinada a zona verde-sistema local.*

*El área UNSEC 20-04 se reduce en su esquina Sur-Oe4ste, para evitar su colindancia con el espacio protegido 20-04.*

*Se han revisado todas las bandas de amortiguación al objeto de evitar que pueda haber una colindancia de suelos de protección específica con suelos urbanizables sin tener fijada esta banda.”*

A raíz de dichas propuestas, la Dirección de Patrimonio Natural emitió informe pormenorizado en el que se destacaba el esfuerzo realizado por el Ayuntamiento de Alhama para reducir impactos y mejora sustancialmente los niveles de protección ambiental proponiendo en el informe de conclusiones al respecto que: .

*1.- la banda de amortiguación de las zonas .....20-01 tiene una dimensiones que no le permiten cumplir con ,o establecido en la DIA. Con el fin de cumplir con la protección referida será necesario que se establezca una banda paralela con una anchura mínima de 50 metros desde el límite de la ZEPA libre de usos y transformación urbanística.*

Como solución a dicha cuestión “se propone establecer la banda de 50 metros desde el límite de la ZEPA de los cuales los primeros 20 metros se destinarán exclusivamente a zona verde y el resto de la banda hasta completar los 50 metros se mantiene la clasificación como suelos de actividad económica, pero restringiendo su uso edificatorio y permitiéndose instalaciones que no afecten de forma sustancial la finalidad de estas bandas de amortiguación. Se incluirán estas limitaciones en la normativa que desarrolle el planeamiento de cada uno de los sectores mencionados ....así como en el Plan Parcial que desarrolle el UNSEC 20-01”

Dicha limitación se introdujo en el art 54.7, último párrafo, y 54.8 último párrafo, (con el cambio de denominación a UNSEC 20-04:)

*54.7: En los futuros sectores que se delimiten en las áreas UNSEC-19-02 y UNSEC-20-04, se deberán ubicar los sistemas generales y zonas verdes de manera que contribuyan a la amortiguación de usos y a las funciones de conectividad entre zonas protegidas, para lo cual se deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.*

*54.8: Bandas de protección de los espacios naturales.*

*Las sectorizaciones que pretendan realizarse colindantes con Suelos de Protección Específica, mantendrán bandas de amortiguación suficientes, y como mínimo las grafiadas en los planos en la documentación gráfica del presenta plan.*

*Estas bandas de protección se destinaran exclusivamente a Zonas Verdes.*

*En la zona UNSEC 20-01, se establece una banda de amortiguación de 50m a limite de la ZEPA, de los cuales los 20 primeros metros se destinan exclusivamente a zona verde. El resto de la banda hasta completar los 50m mantendrán su clasificación como suelos de actividad económica, pero restringiendo su uso edificatorio y permitiéndose tan solo instalaciones que no afecten de forma sustancial la finalidad de estas bandas de amortiguación.*

2.- *No se excluye del proceso urbanizador el suelo clasificado como US-15-09...y UNS 20-01( parte ubicada al sur de la autovía Alhama de Murcia-Fuente Álamo), por lo que no se cumple lo establecido en la DIA.*

Como solución a dicha cuestión y en lo que afecta al sector US 15-09, señalar que “ la no exclusión del proceso urbanizador del mismo queda justificada por la creación de una banda de protección de las zonas de contacto con los espacios protegidos , que se destinarán a zonas verdes. Se propone que aquellas actividades que necesiten autorización específica y puedan afectar a los espacios protegidos LIC y ZEPA deben someterse a la adecuada evaluación de repercusiones según el art. 6 de la directiva 92/43/CEE y según RD 1997/1995 (modificado por RD 1193/1998)”

En lo referente al suelo UNS 20-01, en la parte ubicada al sur de la Autovía Alhama de Murcia-Fuente Alamo, señalar que tal y como recoge la propia DIA, así como de conformidad con las indicaciones del informe de fecha 15 de noviembre de 2006 del servicio de Información e Integración Ambiental de la Dirección general de medio natural , cuando se refiere a la conectividad entre las diferentes superficies protegidas, así como de las zona anexas de influencia que se consideran vitales para la supervivencia de las especies de avifauna presentes en los saladares del Guadalentín ( UNS 20-01 al Sur de la Autovía)

Se ha reducido su superficie urbanizable de actividad económica en un 50%de lo previsto, se aleja completamente su delimitación de los espacios protegidos NUPE “ Saladares del Guadalentín” clasificando ahora el resto como NUPP, por el Sur-Este y como NUI por el Sur-Oeste.

Estas modificaciones aseguran la conectividad entre las superficies protegidas, alejan los suelos urbanizables de los protegidos, reduciendo considerablemente la superficie de los mismos y alejando los suelos urbanizables entre 1.100 y 2.500 metros del Río Guadalentín.

Se cumple con ello el objetivo de garantizar la conservación de las condiciones mínimas de preservación de hábitats que necesitan las especies de aves que se encuentran en estos lugares, así como la pretendida conectividad entre los mismos, cumpliendo con en apartado 1 letra d) de la D.I.A.

Por ello, se reiteraba la solicitud de rectificación del apartado 1-d-3 de la D.I.A. en el sentido propuesto en el escrito con registro de salida 27.03.2007, y que decía textualmente que “ **En el suelo de actividad económica se excluirá del proceso urbanizador los terrenos que queden comprendidos en las bandas de amortiguación de las Zonas US 15-09 y SU 11-02, así mismo se excluirá de cualquier proceso urbanizador los terrenos propuestos como UNS 20-01 en la parte ubicada al Sur de la Autovía Alhama de Murcia- Fuente Alamo, cercanos al Río Guadalentín.”**

En acuerdo de la Comisión Técnica de evaluación de Impacto Ambiental de 20 de mayo de 2009, se acordó elaborar propuesta de Declaración de Impacto Ambiental complementaria en relación al apartado 1-d-3) , en la que se recoge el texto propuesto, reproducido en el párrafo anterior, y se imponía la incorporación de las siguientes garantías:

.....

*b) en el desarrollo de los sectores UNSEC 19-02 y UNSEC 20-04 se deberán ubicar los sistemas generales y zonas verdes de manera que contribuyan a la amortiguación de usos y a las funciones de conectividad entre zonas protegidas para lo cual se deberá contar con Informe favorable de la Dirección General de patrimonio Natural y Biodiversidad.*

El actual art 54.7 ult párrafo de las Normas Urbanísticas del PGMO establece lo siguiente:

*“54.7: En los futuros sectores que se delimiten en las áreas UNSEC-19-02 y UNSEC-20-04, se deberán ubicar los sistemas generales y zonas verdes de manera que contribuyan a la amortiguación de usos y a las funciones de conectividad entre zonas protegidas, para lo cual se deberá contar con informe favorable de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad.”*

Por tanto, ambas exigencias se han cumplido en el Plan General, según resulta del actual grafismo de la zona UNS 20-01 y de lo dispuesto en los arts. 54.7, último párrafo de las Normas Urbanísticas.

### **3.3.2.5. Suelo No Urbanizable de Protección Específica; el tratamiento de los dominios públicos sectoriales.**

Nos referimos a los dominio públicos de las carreteras, vías pecuarias, aguas y demás suelos afectos al dominio público por legislación sectorial, esto es, la Ley que los regule (Ley de Carreteras, de Aguas, de Vías Pecuarias...). Su tratamiento es diferenciado según se trate de uno u otro.

En carreteras, o para ser más precisos, lo que el PGMÓ denomina como "Red Viaria", diferenciamos tres categorías, según la Administración pública competente a la que "pertenezca" la vía: estatales, regionales y locales.

Se entiende por Red Viaria, por ende, cualquier vía asfaltada o camino afecto al dominio público por expropiación o cesión a la administración pública, así como las áreas de aparcamiento público. La Red Viaria la dividimos, por tanto, en dos categorías: Viario de Tránsito (RV) y Aparcamientos (AV).

El Plan, a su vez, distinguirá entre las vías públicas "existentes", y las "propuestas". Para las primeras, se delimitan sus zonas de dominio público, esto es, en las carreteras estatales y regionales, el suelo que ha sido cedido y/o expropiado para la construcción de la vía. En las locales, el suelo que efectivamente esta afecto al uso como vía pública. El resto del suelo podrá ser urbano, urbanizable o no urbanizable, pero siempre con aplicación de lo que establezca la legislación sectorial reguladora en cuanto a afecciones y servidumbres y, en las locales, sin más límites que los que en cada caso establece el Plan General (retranqueos mínimos de edificación, de cerramientos...). Para la red viaria "propuesta", el Plan señala una franja de reserva de carretera, de 200 metros, sobre la cual la Administración competente tendrá que hacer su proyecto de vial y determinar, por tanto, su dominio público. Su clasificación urbanística es la de suelo "no urbanizable", en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 65.2 (*in fine*) de la TRLSRM. No obstante, en el momento en que se ejecute la obra, esto es, cuando se haga el vial, y según el tenor literal del artículo 77.3 Párrafo segundo TRLSRM, se considera que automáticamente el resto de suelo afectado por la reserva pasará a tener la clasificación urbanística que el colindante (que será urbanizable o no urbanizable), por supuesto, con el cumplimiento de todas las limitaciones que impone la legislación sectorial vigente, pero también con todos los derechos que la Ley y el Planeamiento les otorga, si es suelo urbanizable, en cuanto a su inclusión en planeamientos de desarrollo y su gestión mediante Actuaciones Integradas, y si es suelo no urbanizable, con aplicación del régimen jurídico que establece la Ley y desarrolla el Plan.

La reserva de carreteras también se encuentra afecta por los citados artículos 65.2 y 77.3, Párrafo Segundo, de la TRLSRM, lo que obliga a su clasificación como suelo “no urbanizable” a efectos de expropiación del dominio público. El resto de terrenos afectos por la Ley de Carreteras pero que no son expropiados quedarán sujetos al régimen correspondiente a la categoría del suelo colindante.

En cuanto a las vías pecuarias y los cauces del dominio público de aguas (ramblas), habrá de estarse al “deslinde” que efectúen las administraciones competentes, siendo ese suelo afecto de forma automática, con el acto de deslinde, por su procedimiento específico, al dominio público, y así, con la clasificación urbanística de suelo “no urbanizable”, por aplicación del artículo 65.1 TRLSRM. Debe ponderarse en este punto que estos suelos (los cauces de ramblas y las vías pecuarias) son del dominio público desde tiempo inmemorial, y son los particulares los que han ido progresivamente invadiendo estos dominios con sus fincas, por lo que el acto de deslinde lo que hace es señalar el suelo afecto al dominio público, con independencia de los títulos de propiedad privada existentes sobre el mismo.

En el supuesto de que la Administración competente no haya efectuado el acto administrativo de deslinde, serán los planes de desarrollo los que deberán proponer el dominio público de aguas y el de vías pecuarias, y será la Administración sectorial competente la que informe sobre su idoneidad. El suelo que se considere dominio público de aguas o de vías pecuarias, por Ley, tendrá la clasificación de “no urbanizable”.

En el supuesto de vías pecuarias asfaltadas, el planeamiento de desarrollo podrá incluir la vía en las obras de urbanización, si bien, se estará en cada momento a lo que informe la administración competente.

#### **3.3.2.5. De la interpretación y aplicación del Plan: es un documento de desarrollo de la Ley urbanística, estatal, sectorial y los instrumentos de Ordenación Territorial vigentes.**

Especial mención merece, por su trascendencia en la aplicación del presente documento, la incardinación del Plan General, norma jurídica de naturaleza reglamentaria, en el complejo entramado de Leyes urbanísticas, estatales y sectoriales en vigor (Ver el apartado de “legislación vigente de aplicación al expediente”), de aplicación, por ser Ley, prevalente a lo que establezca el Plan, así como los instrumentos de ordenación territorial vigentes, igualmente de obligado cumplimiento por el Plan General en cumplimiento del principio de jerarquía de planeamiento.

En este estado de cosas, el presente trabajo ha querido romper con cierta práctica tradicional, que entendemos como vicios en la redacción de los Planes Generales, de

transcribir (copiar) la normativa estatal, regional y sectorial vigentes en cada momento, como si fuera propia, ya que esto, en la práctica, crea graves problemas de interpretación del planeamiento, al plantearse la siguiente duda: ¿Debe considerarse vigente la norma de Plan General que copia una de rango superior cuando los hechos motivadores han cambiado, o cuando la norma ha perdido su vigencia?

Como ejemplos, baste con los siguientes: Normas Subsidiarias que copian el TRLS 92 como si fuera normativa propia, sin hacer referencias a cuales son las materias que se regulan por reserva de Ley y cuales son las propias del Plan General. Una vez el TRLS 92 ha sido declarado inconstitucional y nulo por STC 61/97, y derogado por la LRSV, resulta evidente el esfuerzo interpretativo que hay que hacer para descifrar que parte de esas NN.SS. son normativa propia de Plan General y cual es una simple remisión al TRLS 92 y, por ende, debe considerarse derogada. Hay que conocer bien las materias sobre las que opera reserva de Ley, el campo de acción del planificador y sus límites, para que ese texto normativo pueda seguir siendo aplicable. En cualquier caso, un grave atentado a la indispensable "seguridad jurídica" que, como principio general del Derecho Administrativo, actúa como garante para los administrados.

### 3.4. DIRECTRICES DEFINITORIAS DE LA ESTRATEGIA DE EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL TERRITORIO (DEUT).

Constituyen el primer elemento integrante de la Ordenación y pretenden exponer racionalmente los objetivos de evolución urbana prevista en el Plan General, su modelo territorial, con el objetivo de, por un lado, dotar del máximo de racionalidad a su contenido y propuesta, y por otro lado, establecer el marco adecuado que permita la interpretación globalizada del conjunto de sus determinaciones, definiendo el esquema básico que asienta al planeamiento y vertebra su coherencia como sistema. La estrategia de evolución urbana es, en definitiva, el modelo territorial que se propone y que debe ser mantenido a lo largo de la vigencia del planeamiento.

Estas directrices definitorias de la estrategia de evolución urbana y ocupación del territorio tienen un indudable parangón con los “fines y objetivos de su promulgación” que el artículo 93 del Reglamento de Planeamiento exige como punto a desarrollar en la Memoria de las Normas Subsidiarias, así como con “el modelo de desarrollo elegido y descripción de la ordenación propuesta” y con los “objetivos y criterios de la ordenación del territorio” que el artículo 38 del **RPU** exige para los Planes Generales.

La adopción de ese modelo habrá de realizarse proponiendo las fórmulas más racionales de uso del suelo, definiendo un modelo territorial municipal siempre acorde con el contexto supramunicipal y con los planes de ordenación territorial aplicables. Por tanto, el modelo territorial a adoptar es algo que debe ser pactado previamente con el órgano autonómico, sin renuncia al efectivo ejercicio de las competencias municipales, máxime cuando en el momento de aprobación definitiva del Plan General, esta cuestión es objeto de especial atención. En efecto, la corrección de esta propuesta será revisada por el órgano autonómico correspondiente, siendo uno de los puntos que expresamente puede ser objeto de reparos por la Comunidad Autónoma, a la luz de la jurisprudencia constitucional y del Tribunal Supremo sobre la distribución de competencias en el campo del urbanismo entre los Ayuntamientos y las Comunidades Autónomas, como más adelante se verá, ya que debe garantizarse que el modelo de crecimiento escogido por el Municipio respeta el equilibrio urbanístico del territorio, sin agotar sus recursos, ni saturar las infraestructuras supramunicipales o desvirtuar la función que le es propia.

Como no puede ser de otra forma, la plena operatividad de estas directrices requiere su parquedad y sencillez, esto es, mandatos claros y precisos que establezcan los criterios a observar por el planeamiento y su ulterior desarrollo de manera inequívoca, de ahí que su extensión sea la adecuada, mínima.

**3.4.1. Modificar la estructura radial de la red viaria, definiendo rondas de circunvalación.**

**3.4.2. Planificar una ciudad de cuarenta mil habitantes con un desarrollo horizontal a través de sectores urbanizables y aumentando puntualmente la densidad del casco actual.**

Se proponen las siguientes actuaciones dentro del casco urbano:

- a) Potenciar la reposición de edificaciones.
- b) Evitar que se retengan solares con fines especulativos.
- c) Permitir un aumento puntual de las alturas en las zonas céntricas de Avda. Gines Campos y Antonio Fuertes, y en las Avda. Juan Carlos I, Avda. Bastarreche, Avda. Constantino y Avda. de España.

**3.4.3. Establecer las reservas de suelo necesarias para los nuevos equipamientos.**

En los planos, se señalan las reservas como suelo dotacional público con destino a "Equipamientos", en los que se pretende la instalación de equipamientos de uso compartido para toda la población tales como un nuevo Parque Público, un nuevo Recinto Ferial, una nueva Estación de Ferrocarril, nuevos centros de enseñanza, centros de salud, etc; así como la reserva para un Nuevo Hospital comarcal.

**3.4.4. Crear las infraestructuras necesarias para consolidar el plano radiocéntrico de la ciudad.**

Solamente desde una reflexión racional es posible analizar el papel determinante jugado por las infraestructuras como soporte de cualquier tipo de desarrollo.

La morfología del casco urbano está determinada por las principales arterias de comunicación, que conduce inevitablemente a un modelo *radial*, siendo imprescindible completar el modelo con rondas perimetrales a la ciudad.

Por tanto es necesario JERARQUIZAR las principales vías de comunicación, en función del papel que deben jugar en un modelo integral y sensato de utilización de los recursos territoriales.

### **3.4.5. Compatibilizar el desarrollo urbanístico con la preservación del medio ambiente: un desarrollo sostenible.**

El Plan preservará del proceso urbanizador una parte importante del Término Municipal, por múltiples razones, desde las medio ambientales hasta las meramente economicistas, ya que el modelo propuesto se basa en la experiencia contrastada de evaluar la vigencia de los Planes Generales de nuestro entorno, llegándose fácilmente a los veinte años de existencia.

Esto tiene explicación al sumar a la programación de los propios documentos, los traumáticos procesos de revisión, lo que ha llevado a los redactores de la **TRLSRM**, a proponer la inteligente solución de arbitrar la vigencia indefinida de los mismos.

Sin embargo, la aplicación de esta premisa sólo es viable si el agotamiento del modelo se produce a largo plazo, a nuestro modo de entender unos 25 años como mínimo.

Por tanto, las hipótesis de crecimiento son lo suficientemente generosas para sentar las bases estables de la planificación, para que en una economía de mercado el factor suelo no sea el determinante del resultado final, sino unas inteligentes políticas de ocupación del territorio cuyos recursos son limitados, legando a las futuras generaciones un ecosistema de espacios vírgenes que permita que aquellas puedan planificar su futuro con el mínimo de impedimentos. Cobran vital importancia dentro de estos espacios naturales del municipio, lugares como las Sierras de Espuña, de Carrascoy y de La Muela, los Saladares de Guadalentín, el Cerro del Castillo y los Barrancos de Gebas. Lo hacen también determinados espacios agrícolas tradicionales El Azaraque y Las Ramblillas. Es pues fundamental, establecer mecanismos de transferencia, que permitan que las actuaciones urbanísticas residenciales repercutan en actuaciones de mejora mediambiental.

### **3.4.6. Potenciar el desarrollo industrial.**

El Plan debe proponer un marco normativo claro, sencillo y flexible, única manera de garantizar su estabilidad temporal, y es por ello que permitirá que cualquier sector de la economía se pueda desarrollar, con la sola excepción de la industria pesada o contaminante, cosa por otra parte harto improbable, pero que desde el Plan se imposibilitará, ya que es incompatible con los usos residenciales y terciarios, por los que se apuesta como punta de lanza no sólo de la economía local sino comarcal y provincial.

No obstante, cualquier otra industria tendrá posibilidades de implantación en los suelos de "Actividad Económica", mejorando sus condiciones de accesibilidad, y sobre todo minimizando las molestias causadas en el entorno urbano por los actuales emplazamientos.

**3.4.7. Aprovechar las nuevas demandas turísticas en las zonas sur y centro del municipio para jerarquizar las vías de comunicación de la red estructural, soporte de los sectores de desarrollo, con el trazado lineal de las grandes infraestructuras supramunicipales (Autovía del Mediterráneo, Autovía Cartagena-Alhama y Autovía Mazarrón-Alhama), que dotarán al territorio de un complementario esquema ramificado.**

La Autovía del Mediterráneo y las nuevas Autovías Cartagena - Alhama y Mazarrón - Alhama se configuran como los elementos clave de dinamización económica y social del municipio de Alhama y toda la comarca.

Estas infraestructuras de comunicación, soporte de los flujos de tráfico de larga distancia, se presentan como elementos indispensables para dar salida a las nuevas urbanizaciones residenciales y polígonos industriales que el PGMO propone. Son infraestructuras clave para posibilitar los nuevos desarrollos urbanísticos.

**3.4.8. Conservación del Patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, incorporándolos en un modelo territorial claro, coherente, garantizando que no se desvirtúen los valores históricos acumulados a lo largo del tiempo por la población.**

El Plan compatibilizará la protección del territorio y la previsión de futuros crecimientos importantes de los desarrollos urbanos, que solo se producirán si van acompañados de las adecuadas infraestructuras, dotaciones y equipamientos, insertos en un esquema global (Sistemas Generales) de desarrollo a largo plazo.

Por tanto es una garantía para la conservación del patrimonio natural, paisajístico, arqueológico y ambiental, el que los futuros desarrollos se implanten en suelos de escaso valor ambiental y/o antropizados, con las adecuadas cautelas de protección de vestigios que pudieran albergar de pasados asentamientos humanos.

En este sentido, el PGMO, en su texto para aprobación definitiva, ha incorporado las determinaciones del Informe de 15 de mayo de 2007 del Servicio de Patrimonio Histórico de la Dirección general de Cultura de la CARM.

### **3.4.9. Previsión de los necesarios aprovechamientos lucrativos en cada sector de desarrollo, que hagan viable el modelo de desarrollo propuesto.**

El Plan otorgará unos aprovechamientos urbanísticos a los suelos urbanizables que garanticen la viabilidad económica para los agentes urbanizadores privados, así como los elementos de control del valor del suelo que detectan rápidamente las distorsiones causadas por las expectativas ajenas a la realidad inmobiliaria de las leyes del implacable mercado.

### **3.4.10. Simplificar la carga normativa y, por ende, la gestión del Plan.**

De forma que sea fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir, asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y en última instancia por toda la población.

La documentación del Plan se fundamentará en el soporte gráfico, digitalizado, pretendiendo ser el contrapunto de las planificaciones normativas, rápidamente obsoletas en el cambiante marco legal en el que estamos inmersos, y que no es más que la vuelta a los orígenes del urbanismo clásico, el dibujado frente al escrito, el positivista que imagina soluciones espaciales contra el texto coercitivo en clave negativa.

No obstante, no se debe renunciar, evidentemente, a todos los estudios interdisciplinares necesarios para tomar las decisiones más adecuadas en cada situación concreta, pero sin olvidar que en último término el urbanismo debe ser “proyectado” previamente a ser “ejecutado”.

Por esto, completará el Plan el texto normativo imprescindible, abogando por referenciar al máximo las Leyes, Reglamentos, Normas, Ordenanzas, de obligado cumplimiento o rango generalista, de rápida obsolescencia, y que sirva para alcanzar una difusión lo más sencilla posible, menos localista y por tanto más fácilmente comprensible, aplicable y respetable, es decir, asumible por los agentes intervinientes en el proceso urbanizador y en última instancia por toda la población.

Un Plan estable y longevo es una garantía de futuro para una ciudad.

#### **3.4.11. Mediciones y ajustes.**

El desarrollo de los contenidos del **P.G.M.O.** mediante instrumentos de planeamiento podrá generar situaciones de desajuste respecto de mediciones y superficies. Se establece al efecto y para tales casos un límite de 10% como asumible, sin necesidad de expediente de modificación del planeamiento, y repercutible a todos los parámetros del área, sector o unidad de actuación que se trate.

En cualquier caso, el ajuste definitivo deberá estar suficientemente fundado y acreditado.

#### **3.4.12. Registro Municipal de Solares.**

Con la finalidad de evitar la retención de suelo con fines especulativos, se creará un registro municipal de solares que determine el estado de los solares del casco urbano y los plazos máximos de edificación, a partir del cual entrará en vigor el instituto de expropiación del suelo.

### 3.5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y RÉGIMEN DE POTESTADES.

La clasificación del suelo como técnica de asignación de un régimen determinado según sea el caso, a todo el suelo que integra el territorio municipal, constituye por su propia naturaleza el ámbito de decisión de mayor trascendencia a la hora de formulación del planeamiento general. Trascendencia que implica, como no podía ser de otra manera, el pleno ejercicio de las potestades constitucionalmente encomendadas por la legislación a los Ayuntamientos.

Este ámbito competencial es declarado expresamente en la Exposición de Motivos del TRLSRM, en los siguientes términos:

“Cinco.

Como principios básicos inspiradores de la Ley, con independencia de los ya señalados anteriormente, y en lo que se refiere a la instrumentación de los distintos institutos hemos de señalar en primer lugar el reconocimiento de la autonomía municipal, otorgándole a los Ayuntamientos las competencias en materia de urbanismo, quedando reservadas para la Comunidad Autónoma exclusivamente las que se refieren al control de la legalidad y de interés supramunicipal; manteniendo así la doctrina fijada tanto por el Tribunal Supremo como por el Tribunal Constitucional, haciendo desaparecer también la distinción entre Ayuntamientos con más o menos población a la hora del reconocimiento de facultades.”

El planteamiento de la Exposición de Motivos es claro; reconoce a la política urbanística municipal un papel preponderante en el campo del urbanismo.

El poder público municipal, como expresión democrática de la colectividad local, con autonomía constitucionalmente garantizada, no puede seguir siendo, en nuestro contexto constitucional, un mero agente gestor de un régimen reglado de decisiones urbanísticas planificadas por poderes supralocales. Ese papel estrictamente ejecutor de decisiones urbanísticas ajenas, que asigna a los municipios la legislación urbanística estatal, hoy de aplicación supletoria, (**TRLS 76, RGU; RPU y RDU**) es, por inadecuación al actual contexto institucional, el origen de multitud de conflictos que se han venido produciendo tanto en las relaciones interinstitucionales como en las relaciones jurídicas entre municipios y particulares.

El ordenamiento jurídico vigente en la actualidad, incrementado por la Jurisprudencia, asigna la competencia en materia de ordenación, gestión y policía urbanística a los Ayuntamientos, no el papel de mero gestor de decisiones adoptadas por otras instancias.

Así, la **Ley 7/1985 Reguladora de las Bases del Régimen Local**, en su artículo 25.2.d), asigna a los Municipios la competencia en materia de “Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística; promoción y gestión de viviendas; parques y jardines, pavimentación de vías públicas urbanas y conservación de caminos y vías rurales”. Estas competencias se encuentran tuteladas en La Constitución en sus artículos 137 y 140, que proclaman su “... autonomía para gestión de sus respectivos intereses”.

Esta asignación competencial debe ser puesta en relación y equilibrio con lo dispuesto por el artículo 10.1.b) del **Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia** y el artículo 148.1.3º de **La Constitución**.

La importante **Sentencia de la Sala 3ª del Tribunal Supremo, de 13 de julio de 1.990 y 30 de enero de 1.991**), aborda el principio de autonomía municipal traducida al campo del derecho urbanístico tras la promulgación del texto constitucional vigente.

Así dice el Tribunal Supremo:

“Ciertamente los artículos 41 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 132 del Reglamento de Planeamiento configuran la aprobación definitiva como resultado del estudio del Plan “en todos sus aspectos”, tanto los reglados como los de oportunidad o discrecionales, pero es claro que este criterio preconstitucional ha de ser entendido a la luz de las exigencias de la autonomía municipal – sentencias de 14 de marzo y 18 de julio de 1.988 – proclamado en los artículos 137 y 140 de la Constitución de todo el ordenamiento jurídico – artículo 5.1. de la Ley Orgánica del Poder Judicial principio este que opera con una especial intensidad respecto de las normas anteriores a la Constitución”.

Ya en este punto debe recordarse que la Constitución atribuye a los municipios autonomía “para la gestión de sus respectivos intereses”. Esta es su finalidad y objeto y por tanto la base de la autonomía: a) positivamente, la autonomía municipal significa un derecho a la comunidad local a la participación, a través de órganos propios, en el gobierno y administración de cuantos asuntos le atañen, graduándose la intensidad de esta participación en función de la relación entre los intereses local y supralocales dentro de tales materias o asuntos – sentencias del Tribunal Constitucional de 28 de julio 32/81 -, b) negativamente es de indicar que la autonomía no se garantiza por la Constitución, como es obvio, para incidir de forma negativa sobre los intereses generales de la nación o de otros intereses generales distintos a los propios de la entidad local.

Y así las cosas, resulta claro que la diversidad de intereses presente en el campo del urbanismo hacen de la potestad de planeamiento una potestad de titularidad compartida para los municipios y las Comunidades Autónomas – sentencias de 20 de marzo, 10 y 30 de abril, 2 y 9 de julio de 1.990, etc.- su actuación se lleva a cabo a través de un procedimiento bifásico en el que a la aprobación provisional del municipio, en lo que ahora importa, siguen en el tiempo la definitiva de la Administración.

Partiendo de la base de que “en la relación entre el interés local y el supralocal es claramente predominante éste – sentencia del Tribunal Constitucional 179/89, de 29 de octubre- queda plenamente justificado que, en el aspecto temporal la decisión autonómica se produzca con posterioridad a la municipal y que, en el aspecto sustantivo, aquélla haya de contemplar el plan no solo en sus aspectos reglados sino también en los discrecionales que por su conexión con intereses supralocales hayan de ser valorados para asegurar una coherencia presidida por la prevalencia de tales intereses superiores”.

La misma sentencia antes aludida aborda el trascendental tema de los límites de las potestades de control de la Comunidad Autónoma al aprobar definitivamente los planeamientos municipales que le son remitidos.

El cuadro resultante es el siguiente:

- a) Aspectos reglados del Plan: control pleno de la Comunidad, aunque matizaciones respecto de los conceptos jurídicos indeterminados.
- b) Aspectos o determinaciones de oportunidad o discrecionales: competencia plena municipal, salvo arbitrariedades, en materias de interés local. En materias de interés supralocal, el control es de la Comunidad.

Resulta obvio, por tanto, que el señalamiento de las expectativas de crecimiento o expansión, la clasificación del suelo y la definición del modelo territorial del municipio, corresponden a los municipios.

En coherencia con lo dicho, es preciso acudir a la jurisprudencia del TC en la sentencia de 28 de julio de 1.981, sobre la Ley de Diputaciones catalanas, que se ha servido de la doctrina de la garantía institucional para defender un núcleo de la autonomía local indisponible, incluso, para el legislador ordinario. Razona el Tribunal que:

"... el orden jurídico-político establecido por la Constitución asegura la existencia de determinadas instituciones a las que se considera como componentes esenciales y

cuya preservación se juzga indispensable para asegurar los principios constitucionales, estableciendo en ellas un núcleo o reducto indisponible por el legislador".

Añadiendo:

"no cabe establecer a priori cuál es el límite constitucional de la reestructuración de las autonomías locales, pero las autonomías garantizadas no pueden ser abolidas, pues la protección que la Constitución les otorga desborda con mucho de la simple remisión a la ley ordinaria en orden a la regulación de sus competencias.

El legislador puede disminuir o acrecentar las competencias hoy existentes, pero no eliminarlas por entero, y, lo que es más, el debilitamiento de su contenido sólo puede hacerse con razón suficiente y nunca en daño del principio de autonomía que es uno de los principios estructurales básicos de nuestra Constitución".

En esta línea el TC, sentencia de 2 de febrero de 1.981, ha vinculado los conceptos autonomía - gestión respectivos intereses- competencias, y, en base a ellos, ha establecido que:

"... la gestión de los respectivos intereses exige dotar a cada Ente de todas las competencias propias y exclusivas que sean necesarias para satisfacer el interés respectivo" y que "la autonomía garantizada a cada Entidad lo es en función del respectivo interés, en este caso el interés del municipio. Por otra parte, es evidente que la gestión de intereses propios exige, de un lado, una autonomía para poder gestionarlos y, del otro, unas competencias para alcanzar los fines que se pretenden".

En el mismo sentido se manifiesta la sentencia del TC de 23 de diciembre de 1.982:

"La determinación de cuáles sean estos intereses es obra de la Ley que las atribuye, en consecuencia, competencias propias, pero que, en todo caso, debe respetar la autonomía y, como sustrato inexcusable de éstas, reconocerles personalidad propia".

Es decir, la reducción de la capacidad de decisión de los Entes locales en la gestión de sus respectivos intereses tiene un límite, a partir del cual se afectaría a la garantía institucional de aquellos.

Esta garantía de autonomía a los municipios en la gestión de sus propios intereses está reconocida en el artículo 1 de la Ley de Bases del Régimen Local.

En la citada S.T.C. de 28 de julio de 1.981, se establece:

"Dicha garantía (institucional) es desconocida cuando la institución es limitada, de tal modo que se la priva prácticamente de sus posibilidades de existencia real como institución para convertirse en un simple nombre".

En este sentido se manifiesta la S.T.C. de 2 de febrero de 1.981:

"... Posición de superioridad que permite afirmar -como admiten expresamente los recurrentes y se admite en el Derecho comparado- que el principio de autonomía es compatible con la existencia de un control de legalidad sobre el ejercicio de las competencias, si bien entendemos que no se ajusta a tal principio la previsión de controles genéricos e indeterminados que sitúen a las entidades locales en una posición de subordinación o dependencia cuasi jerárquica de la Administración del Estado u otras entidades territoriales.

En todo caso, los controles de carácter puntual habrán de referirse normalmente a supuestos en que el ejercicio de las competencias de la entidad local incidan en intereses generales concurrentes con los propios de la entidad, sean del municipio, la provincia, la Comunidad Autónoma o el Estado".

### 3.5.1. Suelo Urbano.

El suelo urbano que se pretende incorporar al Plan General lo integrarán los suelos ya urbanizados conforme al planeamiento del que traen causa: el vigente Plan General de Ordenación Urbana, Planes Parciales y Estudios de Detalle ya ejecutados..., así como otros no urbanizados pero inmersos en una trama urbana altamente consolidada por la edificación, cuya ordenación, por ser "urbanos", se llevará a efecto desde el Plan General, y respetándose en todo caso las condiciones que para tal clasificación exige la legislación vigente; los artículos 8 de la **LRSV** y 62 de la **TRLRMR**.

Dice el art.8 de la **LRSV**:

"Tendrán la consideración de suelo urbano, a los efectos de esta Ley:

- a) El suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o

por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística.

- b) Los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.”

Por su parte, la **TRLSRM** señala en su art. 62 lo siguiente:

“1. Constituirán el suelo urbano las áreas ya transformadas que el planeamiento urbanístico general clasifique como tal por:

- a) Disponer de acceso rodado y de los servicios de abastecimiento y evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación existente o prevista por el Plan.
- b) Estar consolidadas por la edificación en cuantía superior a las dos terceras partes de la superficie apta para la misma, según la ordenación establecida por el Plan.

2. También tendrán la consideración de suelo urbano los sectores que, en ejecución del planeamiento, sean urbanizados de acuerdo con el mismo.”

Como puede observarse, la legislación vigente parece que se refuerza el carácter fáctico del suelo urbano (al establecerse que es el suelo “ya transformado”), pero a través de un concepto jurídico indeterminado que, precisamente, se determina en cada caso en función del cumplimiento del resto de los requisitos objetivos exigidos, con lo que, en la práctica, no se ha producido una variación conceptual sobre la anterior legislación urbanística.

Tanto la **LRSV** como la **TRLSRM** se limitan a exigir la existencia de los cuatro servicios de la urbanización básica: *acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica*, en lo que podríamos denominar como el criterio de su GRADO DE URBANIZACIÓN, se entiende, con capacidad suficiente para la edificación, población o actividades existentes o que existirán con la ejecución del planeamiento.

De otro lado, se establece lo que comúnmente se ha considerado por la doctrina como otra “categoría” de suelo urbano; según el art. 8 de la **LRSV**, aquel “*consolidado por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística*”, que podríamos denominar como el criterio de GRADO DE CONSOLIDACIÓN, y que, tal y como está redactado el citado artículo, supone establecer una norma “en blanco”, haciendo una

remisión expresa y total a la legislación urbanística, en nuestro caso, el transcrito art. 62.1.b) de la TRLSRM, donde el grado de consolidación por la edificación será de dos terceras partes de la superficie del área correspondiente en la forma que el plan determine, lo que además lleva una regulación reglamentaria (la del planeamiento).

En su virtud, la propuesta de suelo urbano incluye los terrenos cuyo grado de urbanización permite su desarrollo en Actuaciones Aisladas, constituyendo así el suelo urbano “consolidado por la urbanización” y los que requieren de desarrollo mediante Actuaciones Integradas, que serán el suelo urbano “consolidado por la edificación” (Unidades de Actuación), y cuya ubicación se delimita perfectamente en los planos de clasificación del suelo del presente Plan General.

Estos suelos urbanos “consolidados por la edificación” serán aquellos suelos ya clasificados como urbanos o urbanizables en las vigentes Normas Subsidiarias, con carencia o manifiesta insuficiencia de servicios urbanísticos y evidencia de necesidad o conveniencia de desarrollo mediante Actuaciones Integradas, cuya nota más destacada es la obligatoriedad de gestión por Unidades de Actuación, que permitan la obtención obligatoria y gratuita de suelos dotacionales por el Ayuntamiento, su ejecución a cargo de la propiedad del suelo, así como una equidistribución de beneficios y cargas de planeamiento por la propiedad afecta por la actuación urbanística. A este tipo de suelos corresponden las Unidades de actuación 3/14 La Algodonera, y UA 4/5, denominada Junto al Polideportivo, en los que concurren todas las características citadas, hallándose ubicadas en un área en la que existe la consolidación requerida por el TRLSRM, y que responden plenamente al concepto de suelos ya clasificados como urbanos o urbanizables en las vigentes Normas Subsidiarias, integrados en la trama urbana, aunque con la evidencia de necesidad o conveniencia de desarrollo mediante Actuaciones Integradas para completar la urbanización interna.

En cuanto al régimen urbanístico de una y otra categoría de suelo urbano (consolidado por la urbanización y consolidado por la edificación) resulta de aplicación lo dispuesto al respecto en los artículos 12, 13 y 14 de la **LRSV**, como legislación básica, así como, en su desarrollo, los artículos 67 a 73 de la **TRLSRM**.

### **3.5.2. Suelo No Urbanizable.**

El suelo No Urbanizable que se propone en el presente PGMO, se hace partiendo de un concepto positivo del mismo, de manera que no se define como mera negación residual del urbanizable, sino realizando las funciones sociales, ciertamente variadas, que puede cumplir la exclusión de un terreno del proceso urbanizador y que, conviene sean formalmente explicitadas y, desde luego, tuteladas.

Consecuentemente, el estatuto dominical de este suelo - que se definirá en unas Normas Urbanísticas específicas de usos y actividades para suelo no urbanizable - que no forman parte del contenido de este PGMO, si bien será incorporadas al texto definitivo - no puede ceñirse a las simples prohibiciones de hacer o actuar, debe implicar, además, obligaciones positivas o activas tendentes a la conservación del territorio en condiciones adecuadas.

Estas medidas de protección constituirán el estatuto específico de cada una de las categorías de suelo no urbanizable (Protección Agrícola, Protección Ambiental...) que el planeamiento, coordinadamente con la legislación sectorial y modulando los valores concretos a conservar, establezca.

La regulación de las facultades y derechos de los propietarios se diseñará tomando, tan solo, aquellos trazos y perfiles de lo que se considera admisible en el régimen común y sean plenamente compatibles con los valores merecedores de protección, esto es, las facultades de usar el terreno conforme a su destino natural, realizando actividades primarias de carácter agrario o similar, como derecho directamente reconocido por Ley, sin otras limitaciones que las derivadas del Derecho Civil o Administrativo especial, y un segundo plano, que lo constituyen las facultades precisas para realizar obras o edificaciones que, excediendo de la actividad antes indicada, presente un cariz urbanístico. Este segundo grupo de facultades no es otorgado directamente por Ley sino que requieren, en cada caso, su previa atribución por la ordenación urbanística, y que en Alhama se hará de forma restrictiva, y siempre que se garantice su plena compatibilidad con los valores protegidos en presencia.

La clasificación propuesta obedece al mandato del artículo 9 de la **LRSV**, y el art. 65 de la **TRLRSM**, que establecen un nuevo concepto y delimitación del suelo no urbanizable y del suelo urbanizable respecto a la legislación estatal preexistente.

Para finalizar, no resulta ocioso, a modo de glosa, una breve referencia a los antecedentes de la tantas veces citada **LRSV**, en cuanto a las cualidades que motivan la clasificación del suelo, cuyas modificaciones respecto a la legislación estatal preexistente han sido de gran importancia, como se podrá comprobar a continuación.

Sin remontar la atención al denominado suelo de reserva urbana regulado en la **LS 56**, en el **TRLR 76** y en el **TRLR 92**, la delimitación del suelo urbanizable era una decisión discrecional, voluntarista, del instrumento de planeamiento general, en función de las previsiones de expansión estimadas por éste a partir de los objetivos fijados para la elaboración del mismo, de las cuales se deducían las necesidades de suelo para la residencia,

industria u otros usos, que el redactor – aprobador del plan preveían o consideraban deseables.

Por su parte, el **TRLS 92**, declarado inconstitucional por **STC 61/97** y posteriormente derogado por la D.D. Única de la **LRSV** (a excepción de poco más de cincuenta artículos) no establecía ninguna regulación respecto de la clasificación de los terrenos como suelo urbanizable, por lo que en la **LS 92** la regulación es análoga a la que se establecía en el art. 11.1 **TRLS 76**. Es decir, se reitera que el suelo urbanizable era voluntarista, discrecional, por determinación positiva del Plan.

Los trabajos de la Comisión de Expertos de Urbanismo ya señalaron la inadecuación de que el suelo urbanizable fuera el estrictamente señalado por el Plan, lo que podría llevar a un monopolio u oligopolio del mismo con sus negativas consecuencias sobre el precio del suelo y el de la vivienda.

El Real Decreto – Ley 5/1996, de 7 de junio, y la consecuente **Ley 7/1997, de 14 de abril**, establecieron la eliminación de la diferenciación entre el suelo urbanizable programado, suelo urbanizable no programado y suelo apto para urbanizar, con la intención de ampliar la cantidad de suelo urbanizable y la posibilidad de su rápida actuación.

La **LRSV**, que surge a raíz de la **STC 61/97**, que declara inconstitucionales y nulos todos los preceptos de aplicación supletoria del **TRLS 92**, así como muchos de carácter básico y de aplicación plena, trata de poner las bases de un sistema estable en el ordenamiento jurídico – urbanístico español, y establece, como uno de sus objetivos, el aumento del suelo urbanizable con la esperanza de que si existe más suelo urbanizable clasificado como tal, descenderá el precio del suelo y, por tanto, el precio de la vivienda.

Para conseguir esta finalidad se partía en sus redacciones iniciales de que en todos los municipios españoles sería suelo urbanizable la mayor parte del suelo del término municipal, de tal forma que si a la totalidad del término se le restase el suelo clasificado como urbano (en general una pequeña porción del total) y el suelo clasificado como no urbanizable (por estar estrictamente protegido o ser objetivamente inadecuado, por riesgos naturales, servidumbres de dominio público, etc.), el resultado sería que la mayor parte del término municipal sería clasificado como suelo urbanizable.

Sin embargo, esta línea de pensamiento encontró dos dificultades:

Por una parte, las propias limitaciones que establece la Constitución y las competencias autonómicas y municipales que el Estado debe respetar, lo que llevó

en la tramitación parlamentaria a que se modificara la Ley, dejando en la potestad municipal la decisión, *conforme a su política urbanística o estrategia territorial*, de una parte del suelo no urbanizable, con lo cual el suelo urbanizable residual podría reducirse por este concepto de inadecuación para un desarrollo urbano.

Consecuencia de lo anterior es que queda en manos de los Ayuntamientos y de las Comunidades Autónomas la fijación – claro que justificadamente, exponiendo las razones que llevan a una decisión discrecional – de la cuantía y localización del suelo no urbanizable por inadecuación (común) y, con ello, la extensión y localización del residual suelo urbanizable.

No obstante, el legislador estatal, en un nuevo intento de contribuir a la lucha contra la especulación del suelo, favorecer la competencia y, en definitiva influir positivamente sobre el nivel de precios, a utilizado el siempre polémico recurso del Real - Decreto (RD – Ley 23 junio 2000, Núm. 4/2.000, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes) para introducir una ligera pero a la vez trascendente modificación en la **LRSV**, en lo que aquí interesa, modificando punto 2 del artículo 9 de la citada, eliminando la posibilidad de clasificación de suelos no urbanizables *que se considere inadecuados para el desarrollo urbano*.

Finalmente, la Ley 20/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario ha vuelto a modificar el citado artículo 9 **LRSV**, introduciendo nuevamente el suelo no urbanizable ausente de valores merecedores de protección como una categoría más del suelo no urbanizable.

La redacción del citado artículo 9 queda como sigue:

“9. (B) *Suelo no urbanizable*.- Tendrán la condición de suelo no urbanizable, los terrenos en los que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

1ª. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.

2ª. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para el

desarrollo urbano, bien por el imperativo de utilización racional de los recursos naturales, bien de acuerdo con criterios objetivos de carácter territorial o urbanístico establecidos por la normativa urbanística”.

Esta modificación supone una clara intromisión del legislador estatal en las competencias urbanísticas constitucionalmente reconocidas a las Comunidades Autónomas y a los Ayuntamientos, siendo las Comunidades Autónomas las que tienen la competencia exclusiva para establecer, por Ley, en qué consisten cada una de las clases de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.

Además, esta nueva redacción del artículo 9 de la Ley del Suelo estatal, de aplicación como legislación básica, está en discordancia con la definición de suelo no urbanizable del artículo 65 de la Ley del Suelo Regional, en un caso claro de antinomia legislativa, esto es, dos normas que regula lo mismo de forma diferente. Dos normas con el mismo rango jerárquico (Ley), que regulan de forma contradictoria la misma materia, y en donde, en nuestra opinión, es la Ley estatal la que invade las competencias autonómicas, en tanto las competencias urbanísticas -y, por ende, la definición de las clases de suelo- la Constitución otorga y la STC 61/97 reconoce como exclusivas de las Comunidades Autónomas.

De otra parte, comentar que, a nuestro juicio, el 65 de la **TRLRMR**, tal y como queda redactado, supone un vano intento de abaratar el suelo urbanizable, pues, si bien a mayor superficie de suelo urbanizable, menor sería, en principio, su precio de partida, en general, el problema no es tanto de una escasez de suelo urbanizable (clasificado como tal en los instrumentos de planeamiento general) sino de suelo urbanizado, es decir, ya transformado, lo que nos lleva a pensar que esta consideración residual del suelo urbanizable de la **TRLRMR** no asegura que los resultados deseables se van a producir, dado que el cumplimiento del objetivo se sale de la esfera de la Ley.

El **PGMO de Alhama**, en aplicación de la legalidad vigente, asume ese carácter *residual* del suelo urbanizable, que, como se ha dicho, obliga a que existan razones motivadas para que los suelos sean clasificados como suelo Urbano o No Urbanizable.

En su virtud, se proponen las siguientes categorías de Suelo No Urbanizable, por ser todos ellos merecedores de protección, tal y como se señala en el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General, y al cual nos remitimos, incorporando asimismo las determinaciones de la Declaración de Impacto Ambiental y del Informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural.

- a) Suelo No Urbanizable Inadecuado para el desarrollo urbano.

b) Suelo No Urbanizable de Protección Específica.

- Dominios públicos así establecidos por la legislación sectorial: carreteras, aguas...
- Parque Regional de Sierra Espuña.
- Parque Regional de Carrascoy El Valle.
- Paisaje Protegido de los Saladares del Guadalentín.
- Paisaje Protegido de Los Barrancos de Gebas.
- Monte Público: Sierra de La Muela.

c) Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento.

- ✓ Ambiental
- ✓ Agrícola – Ganadero.
- ✓ Agrícola.
- ✓ Forestal.

**-JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA POR AREAS DE LAS CLASIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL PGMO DE ALHAMA DE MURCIA.**

El artículo 65 del texto refundido de la **Ley del Suelo de la Región de Murcia**, aprobado mediante Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, clasifica el **suelo no urbanizable (NU)** en las siguientes categorías:

*1. Constituirán el suelo no urbanizable, con la categoría de **suelo no urbanizable de protección específica (NUPE)**, los terrenos, incluidos los de la Huerta tradicional de la Región de Murcia, que deben preservarse del proceso urbanizador, por estar sujetos a algún régimen específico de protección incompatible con su transformación urbanística, de conformidad con los instrumentos de ordenación territorial, los instrumentos de ordenación de recursos naturales y la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, para la prevención de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.*

*2. También tendrán esta clasificación, con la categoría de **suelo no urbanizable protegido por el planeamiento (NUPP)**, los terrenos, incluidos los de la Huerta tradicional de la Región de Murcia, que el Plan General justificadamente así clasifique por sus propios valores de carácter agrícola, forestal, ganadero, minero, paisajístico o por otras riquezas naturales, así como aquellos que se reserven para la implantación de infraestructuras o servicios públicos.*

3. Tendrán igualmente la clasificación de **suelo no urbanizable con la categoría de inadecuados (NUI)** los terrenos que el plan general considere justificadamente como tales por imperativo del principio de utilización racional de los recursos naturales o por la necesidad de garantizar un desarrollo sostenible del territorio, de acuerdo con el modelo de desarrollo urbano y territorial definido por el planeamiento.

Para la justificación de la clasificación de estas áreas se han tenido en cuenta los diversos informes emitidos por D. Manuel Águila Guillén, funcionario encargado de Medio Ambiente de la Concejalía de Medio Ambiente, Sanidad y Consumo del Ayuntamiento de Alhama de Murcia así como el emitido por la Dirección General del Medio Natural en fecha 15 de noviembre de 2006 y la Declaración de Impacto Ambiental (DIA) de 16 de marzo de 2007. Igualmente se han atendido consideraciones contenidas en el informe de la Dirección general de Regadíos y Desarrollo Rural de fecha 30 de mayo de 2007 y el informe de la Dirección General del Patrimonio Natural y Biodiversidad, emitido en fecha 16 de diciembre de 2008, en relación a las adaptaciones realizadas por el Ayuntamiento de Alhama para dar cumplimiento a la Declaración de Impacto Ambiental del PGMO. En relación a las cuestiones planteadas en dicho informe la Corporación Municipal se ha pronunciado en el siguiente sentido:

"1º. La banda de amortiguación en las Zonas 15-01, 15-03, 15-04 Y 2001, tiene unas dimensiones que no le permiten cumplir con la protección establecida en la DIA. Con el fin de cumplir con la protección referida será necesario que se establezca una banda paralela con una anchura mínima de 50 metros, libre de usos y transformación urbanística."

Por lo que, el PGMO establece una banda de 50 m., desde el límite de la ZEPA, de los cuales los primeros 20 m, se destinarán exclusivamente a Zona Verde.

En el resto de la banda hasta completar los 50 m., se mantiene su clasificación como suelos de actividad económica, restringiendo su uso edificatorio y permitiéndose instalaciones que no afecten de forma sustancial la finalidad de estas bandas de amortiguación.

Se incluirán estas limitaciones en la normativa que desarrolle el planeamiento en cada uno de los sectores mencionados UNSEC 15-01, 15-03 y 15-04, así como en el Plan Parcial que desarrolle el UNSEC 20-1.

"2º.- No se excluye del proceso urbanizador el suelo clasificado como US-15-09, SU-11-02 y UNS-20-01 (parte ubicada al sur de la Autovía Alhama de Murcia-Fuente Álamo), por lo que no se cumple lo establecido en la DIA."

Se ha de hacer constar que la formación del nuevo Plan General de Alhama, ha sido un proceso complejo, en el que el Ayuntamiento ha mantenido desde su inicio una relación directa con la Dirección General del Medio Natural, con múltiples reuniones Técnicas y Políticas, y

diversas solicitudes de emisión de informes, adaptándose el Planeamiento a las propuestas realizadas por la Dirección General.

Cuando el Ayuntamiento tuvo conocimiento de la redacción definitiva de D.I.A., por parte del servicio de Calidad Ambiental, e incluso previo a su publicación en el BORM., se remitió escrito (registro de salida 27.03.2007), solicitando la rectificación de su apartado 1-d-3, ya que se consideraba que el mismo no se ajustaba al informe de Medio Natural, ni a las conversaciones mantenidas con los Técnicos de las Direcciones Generales afectadas, proponiendo que este apartado quedara redactado de la siguiente manera:

*"En el Suelo de Actividad Económica se excluirá del proceso urbanizador los terrenos que queden comprendidos en las bandas de amortiguación de las lonas US 15-09 y SU 11-02, así mismo se excluirá de cualquier proceso urbanizador los terrenos propuestos como UNS-20-01, en la parte ubicada al Sur de la Autovía Alhama de Murcia-Fuente Álamo, cercanos al Río Guadalentín".*

Este escrito no ha sido contestado hasta la fecha, si bien de la documentación remitida por el Ayuntamiento e incluso con el nuevo informe de la Dirección General del Patrimonio Natural, se constata que el documento del P.G.M.O., preserva los valores naturales de la zona y aseguran la conectividad de los espacios protegidos, pudiéndose comprobar las sustanciales mejoras medioambientales introducidas, por la comparación de los planos, correspondiente a la aprobación inicial (año 2005), aprobación provisional (año 2006), Texto Refundido (año 2007), y Refundido final (año 2008).

El Ayuntamiento de Alhama remitió a la D.G. del Medio Natural el documento de "JUSTIFICACIÓN DE LAS ADAPTACIONES REALIZADAS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA DECLARACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL (BORM 77 DE 3 DE ABRIL DE 2007) PARA EL PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN DE ALHAMA DE MURCIA" en el que entre otros se indicaba.

*"Apartado 3: La no exclusión de procesos urbanizadores de los sectores US 15-09 y su 11.02, queda justificada por la creación en dichos sectores de sendas bandas de protección en las zonas de contacto con los espacios protegidos, estas bandas se destinarán a zonas verdes. En el caso del sector SU 11-02, este se trata de Suelo Urbano ya consolidado, proveniente de una actuación de interés público que obtuvo un trámite ambiental favorable. En estos sectores se propone, en todo caso, que aquellas actividades que necesiten autorización específica y puedan afectar a los espacios protegidos LIC y ZEPA deben someterse a la adecuada evaluación de repercusiones según el artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, y según RD 1997/1995 (modificado por RO 1193/1998).*

*En lo referente al Suelo UNS 20-01, en la parte ubicada al Sur de la Autovía Alhama de Murcia-Fuente Alama, señalar que tal y como recoge la propia DIA, así como de conformidad a las indicaciones del informe de fecha 15 de noviembre de 2006, del Servicio de Información e Integración Ambiental de la Dirección General del Medio Natural, cuando se refiere a la conectividad entre las diferentes superficies protegidas, así como de las zonas anexas de*

*influencia que se consideran vitales para la supervivencia de las especies de avifauna presentes en los "Saladares del Guadalentín", en este suelo (UNS 20-01 AL Sur de la Autovía).*

Se ha reducido su superficie urbanizable de actividad económica en más del 50% de lo previsto, se aleja completamente su delimitación de los espacios protegidos NUPE, "Saladares del Guadalentín", clasificando ahora el resto como NUPP, por el Sur-este, y como NUI por el Sur-oeste.

Estas modificaciones, aseguran la conectividad entre las superficies protegidas, alejan los suelos urbanizables de los protegidos, reduciendo considerablemente la superficie de los mismos y alejando los suelos urbanizables entre 1.100 y 2.500 m., del Río Guadalentín.

Se cumple con ello el objetivo de garantizar la conservación de las condiciones mínimas de preservación del hábitat que necesitan las especies de aves que se encuentran en estos lugares, así como la pretendida conectividad entre los mismos, cumpliendo con el apartado 1 letra d) de la D.I.A.

*"3º.-En distintas zonas clasificadas como NUI, con superficie mínima para vivienda de 5.000 ó 10.000 m<sup>2</sup>, limítrofes con Espacios Protegidos o Montes Públicos, se establecerá una banda de protección y no se construirá sobre hábitats de interés comunitario".*

Se añade en las normas urbanísticas del Suelo No Urbanizable

Inadecuado la siguiente Ordenanza:

Para cualquier edificación que se pretenda realizar a una distancia inferior a 100 m, de un suelo de protección específica, se exigirá un anexo específico e integración paisajística, y de no afección a hábitats de intereses comunitario.

La planificación prevista en el PGMO de Alhama de Murcia da cumplimiento a las directrices y planes de acción contemplados en la **Estrategia Regional para la Conservación y el Uso Sostenible de la Diversidad Biológica**, aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad Autónoma de Murcia en su reunión de 21 de noviembre de 2003 y publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia (BORM) nº 291, de fecha 18 de diciembre de 2003, la cual contempla entre otras las siguientes:

- Plan de acción sobre biodiversidad en el sector agrario:
  - *Línea 1.A. Conectividad de espacios naturales y paisajes agrarios.*
  - *Línea 2.A. Medidas correctoras en grandes transformaciones agrarias.*
  - *Línea 2.B. Restauración de pequeños espacios no labrados y enclavados agrícolas.*
  - *Línea 2.C. Restauración de estructuras tradicionales de los paisajes agrarios y protección de las huertas tradicionales.*
- Medidas para la conservación y uso sostenible de la biodiversidad:

- *Acción 6.1.2.2. Preparar un esquema espacial para la diversidad biológica integrando áreas protegidas, zonas de amortiguación y corredores ecológicos.*
- *Acción 6.2.1.2.6. Promover el establecimiento de áreas protegidas de iniciativa municipal y privada.*
- *Acción 6.2.5. Conservación de los tipos de hábitats de interés comunitario.*
- *Acción 6.2.6.2.29. Implicar a las autoridades municipales y a los usuarios del agua en la conservación de humedales y ramblas.*
- *Acción 6.2.6.2.34. Promover la protección, restauración y seguimiento de los saladares de interior.*

Esta Estrategia nace del Convenio sobre Diversidad Biológica (CDB), ratificado por España el 21 de diciembre de 1993. Además, se enmarca en la Estrategia Española de la Diversidad Biológica, de marzo de 1999. Para la Región de Murcia se diseñó al amparo de lo establecido en el Plan Estratégico de Desarrollo Regional (2000-2006).

### **Zonas de Suelo No Urbanizable de Protección Específica (NUPE).**

#### **3.a. NUPE 21-01. Sierra Espuña y Barrancos de Gebas.**

Esta zona abarca los dos Espacios Naturales Protegidos (ENP) de la zona norte del término municipal. Se trata de Sierra Espuña y Barrancos de Gebas. El primero de ellos es Parque Regional por la normativa murciana y Lugar de Importancia Comunitaria (LIC) y Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) por la normativa europea. El segundo es solamente Paisaje Protegido al amparo de la legislación regional.

En el caso del Parque Regional de Sierra Espuña estamos ante el espacio natural protegido más emblemático de la Región de Murcia. Sus valores ambientales son numerosos e indiscutibles. Así, por ejemplo, grandes geólogos como Antonio del Ramo y Francisco Guillén consideran a Sierra Espuña como “el engranaje esencial para conocer la historia geológica del sureste español”. Con rocas con más de 260 millones de años de historia, la compleja estructura geológica de Sierra Espuña permite abarcar desde el periodo Pérmico hasta el Plioceno. Además, las formaciones kársticas o los glaciares constituyen importantes estructuras geomorfológicas dentro de este espacio natural. Diversos botánicos, como Antonio Robledo, han realizado completos inventarios de flora que han permitido identificar 939 especies diferentes, más de una tercera parte de la flora murciana. Este conjunto montañoso, con una altitud de 1.583 m.s.m. (metros sobre el nivel del mar) que dentro del término municipal de Alhama alcanza los 1.446 en su conocido Morrón, alberga 15 hábitats de interés comunitario, de los cuales 3 están considerados como prioritarios. Siguiendo con la flora, la porción de Sierra Espuña ubicada dentro del término municipal de Alhama cuenta con 3 lugares propuestos para

su inclusión en la red de Microrreservas de Flora Protegida de la Región de Murcia. Se trata de las denominadas ALHAM-01, Umbría del Morrón de Alhama – Valle de Leyva, por el valioso bosque de Arce de Montpellier existente; ALHAM-03, Matorral de Fumana de Desfontaines, cerca de El Berro, por contener una parte importante de las dos poblaciones conocidas en Europa de una especie de Jarilla denominada *Fumana fontanesii*; y TOTAN-04, Río Espuña y Barranco del Saltador, con las mejores poblaciones de Brezo, Sauce Pedicelado y una rara orquídea. Y en cuanto a fauna los estudios realizados contemplan la presencia de 192 vertebrados diferentes, de los cuales 8 son anfibios, 18 reptiles, 123 aves y 43 mamíferos, además de un censo aún incompleto de 606 invertebrados. Como se puede apreciar, se trata de unas cifras muy significativas dentro del contexto de espacios forestales de la Región de Murcia.

Por último, los aspectos históricos, muchos de ellos estrechamente vinculados con la conservación del medio natural, constituyen un valor añadido dentro de este espacio protegido. Es el caso de sus diversos yacimientos arqueológicos, de los Pozos de la Nieve o de la importantísima historia de sus repoblaciones forestales.

Sierra Espuña es desde 1992 Parque Regional, con 17.804 hectáreas, desde 1998 Zona de Especial Protección Para las Aves por sus poblaciones de Águila Real y Búho Real, y desde 2000 Lugar de Importancia Comunitaria. Además, cuenta con la certificación Q de Calidad Turística y GFS de Gestión Forestal Sostenible.

En el caso del Paisaje Protegido de los Barrancos de Gebas estamos también ante una singularidad, uno de los pocos lugares de la geografía murciana sometidos a un régimen especial de uso precisamente por su extrema aridez. Sus margas, en ocasiones cubiertas por algunas calizas y areniscas, otorgan una escasa compactación a unos sustratos que, por otra parte, resultan muy impermeables. En estas circunstancias la vegetación de mediano o gran porte tiene un difícil arraigo y los procesos erosivos ofrecen su máxima expresión. Por eso es que los Barrancos de Gebas presentan una gran diversidad de paisajes geomorfológicos ricos en cárcavas, pináculos, cuñas, cañones, surcos, agujeros, etc. La vegetación es típicamente esteparia, con algunas intrusiones de elementos florísticos típicamente forestales procedentes de las cercanas sierras de Espuña y La Muela. Aunque no faltan taxones propios de barrancos húmedos (Baladre, Junco, Carrizo, Taray) y una importante singularidad, las formaciones gipsícolas (las de suelos con abundancia de yesos), con especies como *Ononis* y Jarilla Escamosa.

En lo referente a fauna los Barrancos de Gebas revisten una especial importancia por, además de las comunidades de reptiles o de aves esteparias que alberga, por ser una importante zona de campeo de de las rapaces que habitan las cercanas sierras. Y desde hace unos años, por la población de aves acuáticas que se han incorporado a este paisaje con la construcción del Embalse de Algeciras.

Por último, las 1.875 hectáreas de este Paisaje Protegido declarado en 1995, cuentan en su entorno con un importante uso agrícola y ganadero en ocasiones perfectamente integrado en el espíritu conservacionista, así como con una población en la actualidad en vías de recuperación, que en conjunto recrean un espacio natural, agrícola y humano de gran valor.

### 3.b. NUPE 21-02. Sierra de la Muela.

Esta zona comprende la práctica totalidad del monte incluido en el Catálogo de Utilidad Pública con el número 162, **Sierra de la Muela**, cuya titularidad ostenta la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia con algunos enclavados particulares. Se trata de un macizo montañoso de 640 metros de altitud en su cota máxima de gran interés ambiental por su estructura geológica basada principalmente en los abundantes conglomerados, areniscas y afloramientos de margas; por su geomorfología, de abruptos relieves en la vertiente Sur con importantes cantiles con formaciones erosivas de tipo alveolar de origen eólico y de una singular penillanura paulatinamente abarrancada en la vertiente Norte; también por su vegetación, de extensos pinares de repoblación entre los que destacan los de la zona Norte por su gran densidad, madurez y ejemplo de las técnicas repobladoras empleadas, además de por la gran cantidad de especies arbustivas y herbáceas que este sistema forestal alberga en el hábitat de interés comunitario conocido como “matorrales termófilos”; por supuesto, por su fauna, con importantes taxones de mamíferos y rapaces que utilizan esta zona para el campeo y la reproducción, que junto con varios reptiles aglutinan un gran número de especies protegidas; y por último, por su interés paisajístico, por tratarse de una las mejores atalayas naturales para la observación de esta zona del Valle del Guadalentín.

De acuerdo con lo establecido en la DIA esta zona se traslada de la categoría NUPP a NUPE.

### 3.c. NUPE 22-01. Sierra de Carrascoy.

La Sierra de Carrascoy es el otro gran Parque Regional que, de los 7 que tiene la Región de Murcia, está ubicado parcialmente dentro del término municipal de Alhama de Murcia. En este caso se trata de una montaña prelitoral que actúa de “muralla natural” entre el Campo de Cartagena y los valles del Guadalentín y Segura. Estamos ante otra zona de gran complejidad geológica con singulares afloramientos metamórficos, formaciones sedimentarias de tipo calizo, unos importantes paleosuelos en su zona culminal y el único afloramiento volcánico existente dentro del término municipal de Alhama. Geomorfológicamente son importantes también los abanicos fluviales de la cara norte y los glaciares que rodean la sierra.

El catálogo florístico del Parque Regional de las Sierras de Carrascoy y El Valle cuenta con un total de 484 especies diferentes, de las cuales 50 están incluidas en el

Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida. Todas estas especies se distribuyen en un total de 18 hábitats de interés comunitario, de los cuales 5 están considerados como prioritarios. Se trata de las comunidades vegetales de suelos con yesos, de la vegetación de estanques temporales mediterráneos, de las asociaciones que colonizan los rellanos calcáreos y las oquedades del terreno, de los pastizales de la especie conocida como lastón y de los musgos y hepáticas y otras especies presentes sólo en roquedos con surgencias de agua.

El inventario faunístico de esta sierra cuenta con un total de 146 vertebrados, repartidos en 1 pez, 6 anfibios, 12 reptiles, 101 aves y 26 mamíferos.

Desde 1992 esta gran alineación montañosa cuenta con 16.724 hectáreas declaradas como Parque Regional, aunque la posterior redacción del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales las corrige hasta 17.410. La importancia de sus hábitats naturales de interés comunitario hizo posible que en julio de 2000 10.769 hectáreas fueran propuestas como LIC y en 2001 otras 14.825 fueran declaradas como ZEPA. En este último caso el término municipal de Alhama no cuenta con ninguna superficie de esta ZEPA.

### 3.d. NUPE 23-01, 02, 03, 04 y 05. Saladares del Guadalentín.

De acuerdo con la delimitación que hace el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Paisaje Protegido de los Saladares del Guadalentín, el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama reparte sus 2.659 hectáreas en 5 grandes subzonas todas ellas intercomunicadas entre sí bien por el río Guadalentín, bien por las ramblas de las Salinas o de la Quebrada de Beatriz, bien por otras zonas que el PGMO incluye en las categorías de protegidas por el planeamiento o inadecuado. Aunque el territorio presenta abundantes síntomas de fragmentación como consecuencia de la construcción de infraestructuras viarias, zonas de cultivo intensivo o suelos urbanos y urbanizables, el conjunto ofrece una serie de elementos comunes que están caracterizados principalmente por su ubicación territorial: la gran llanura aluvial de suelos salinos del valle del Guadalentín.

Se trata de áreas de pendiente escasa o nula, a veces de carácter endorreico o semiendorreico, situadas en la parte más deprimida del valle. Los fragmentos a los que hacíamos referencia constituyen un conjunto de manchas de gran interés ambiental y espacial inmersas en una matriz de territorio de gran actividad humana que condiciona el desarrollo del conjunto, superponiendo los gradientes ambientales con los procesos de rejuvenecimiento y sucesión.

Son seis los enclaves más importantes que aún se conservan en buen estado: La Alcanara-Quebrada de Beatriz, Los Salares de Las Flotas, La Calavera-Rambla de las Salinas, Los Ventorrillos, La Ñorica (término de Totana) y el Río Guadalentín.

La vegetación de estas zonas es la típicamente esteparia, caracterizada por plantas de bajo porte en formaciones de matorral más o menos abierto, donde abundan las especies adaptadas a la salinidad del suelo. En estas estepas los elementos arbóreos escasean o incluso no están presentes, recreando paisajes que simulan lo que podría ser la transición hacia ecosistemas desérticos. Pero tras esta apariencia se esconde un complejo mosaico de comunidades vegetales adaptadas a las pequeñas diferencias que ofrecen los tipos de suelo o las formas del terreno, incluso a los ciclos estacionales. Las estepas del Guadalentín son, además, zonas de transición con una alta tasa de generación de nuevas especies y subespecies vegetales, es decir, con una alta capacidad de generar biodiversidad. Los Saladares del Guadalentín son refugio de rarezas de la flora europea donde destacan especies de claro origen oriental o africano (Irán, Mauritania, zonas subsaharianas, etc.). Hasta 12 comunidades vegetales diferentes se han caracterizado en este Paisaje Protegido, en las que figuran especies dominantes como Almarjo, Barrilla, Albardín, Salao, Artemisia, Siempreviva, Carrizo o Taray (la única especie semiarbórea natural en la zona). Los inventarios de 1998 citaban un total de 226 especies diferentes de flora vascular. El caso del almarjo (*Halocnemum strobilaceum*) es, por ejemplo, uno de los más singulares. Se trata de una especie típica de suelos salinos, propia de Oriente Medio y norte de África, escasísima en Europa, pero que tiene en estos saladares su población más importante de todo el continente.

La normativa europea de protección de espacios naturales ha permitido identificar un total de 4 hábitats de interés comunitario diferentes, de los cuales 1 está considerado como prioritario.

La fauna de la zona ofrece comunidades adaptadas a ecosistemas abiertos y carentes de arbolado, de matorrales bajos y relieves llanos. Es el grupo de las aves el que mayores singularidades faunísticas ofrece en la zona. Entre ellas están especies típicamente esteparias como Sisón, Ortega, Alcaraván, Aguilucho cenizo y Carraca, así como un amplio conjunto de pequeñas aves, por lo general paseriformes, entre las que destacan por su importancia Terrera Marismeña y Curruca Tomillera.

Los cuerpos de agua naturales y artificiales albergan interesantes poblaciones de aves acuáticas, entre las que destacan Garza Real, Cigüeñuela, Zampullín, Polla de Agua y Cerceta Pardilla.

Los Saladares del Guadalentín, además de estar declarados como Paisaje Protegido por la normativa regional, cuentan también con las figuras de Zona de Especial Protección para las Aves y Lugar de Importancia Comunitaria. Además, La Alcanara está declarada como de Área de Protección de la Fauna Silvestre (APFS).

### 3.e. NUPE 24-01. Cerro del Castillo.

Estamos ante una pequeña, pero muy valiosa, porción del término municipal de Alhama, el Cerro del Castillo. Sus 324 metros de altitud sobre el nivel del mar y 124 con

respecto a la villa de Alhama, definen un cerro que se formó en el Mioceno Superior, hace unos 6 ó 7 millones de años, con una ladera Sur muy escarpada y una Norte con una pendiente superior al 35%. Geológicamente el cerro del Castillo se considera como una “isla” de materiales llamados conglomerados rodeada por los sedimentos cuaternarios de todo el Valle del Guadalentín. Los conglomerados están constituidos, como su propio nombre indica, por una amalgama de grandes y medianas rocas, a menudo angulosas, unidas entre sí como si se hubieran mezclado con cemento, aunque en realidad se trata de una arenisca rojiza envuelta en cal. Rocas metamórficas y dolomías (las conocidas como “piel de elefante”) componen principalmente este tipo de conglomerados. Las metamórficas abundan, sobre todo, en la zona Noreste del cerro, están formadas por filitas y cuarcitas y son mucho más antiguas (unos 300 millones de años) que los conglomerados. Este conjunto geológico de una isla conglomerática rodeada por un amplio territorio de sedimentos cuaternarios, asociada a un frente montañoso de conglomerados (distintos), arenas, areniscas y margas, es única en la práctica totalidad del Valle del Guadalentín.

A esta singularidad se le suma la existencia de la conocida Falla de Alhama de Murcia o del Guadalentín, la segunda fractura más grande de España después de la del Guadalquivir. La importancia geológica del Cerro del Castillo descansa, además, en su vinculación a esta estructura geodinámica y en las importantes simas que posee. Desde finales del siglo pasado numerosas expediciones han investigado la geología del Cerro, especialmente a través de sus simas. Entre 1950 y 1952 la Sociedad Suiza de Espeleología realizó varios estudios sobre la Sima del Vapor. A finales de los 60 espeleólogos alicantinos y durante los 80, una expedición granadina, aportaron numerosos datos sobre la geología y las simas del Cerro. Incluso descubrieron nuevas especies de animales nunca antes conocidas en ninguna otra parte del planeta. Fue en 1997 cuando el Club Cuatro Picos, de Cartagena, organizó la expedición SIVA'97, con la cual aportaron numerosas informaciones sobre la Sima del Vapor. Descendieron hasta 80 metros de profundidad, donde la temperatura supera los ¡¡40°C!! y la humedad relativa del aire es del 100%. Unas condiciones extremas que, entre otras cosas, hacen de la Sima del Vapor ¡la mayor cueva caliente del mundo! y confirman la estrecha relación que ésta tiene con las aguas termales y, en consecuencia, con la Falla del Guadalentín.

A todo esto hay que sumar la importancia de sus comunidades vegetales y animales. Las primeras cuentan con más de 60 taxones diferentes, un elevado número para tan poca superficie y tan escasa diversidad de suelos. Pero lo más curioso es que esas especies aún se atreven a distribuirse zonalmente en tan minúsculo lugar. Básicamente, 3 ambientes configuran la vegetación del cerro. En primer lugar, la zona baja, más humanizada. Destacan especies típicas de suelos nitrófilos: Beleño, Escobilla, Flor de Cuchillo, malvas, Bolaga, Tomatillo del Diablo, Parietaria y Palera. Después,

están los roquedos y pedregales, el ambiente más extendido, territorio por excelencia del Espino Negro, Esparraguera Blanca, Espliego, Acebuche, Labiérnago, Enebro, Lentisco, Tomillo, Uña de Gato, Zorija, Santolina, Gamonita, Artemisia, Clavel Silvestre, Malvasisco o Retama. Llamen la atención el Ombligo de Venus y helechos como Doradilla o el Helecho Menor, especies habituales de ambientes más húmedos que las soleadas laderas del Castillo. Por último, están las praderas anuales, pequeñas pero relevantes. Allí tenemos Tenedores, Margarita, Cepillitos, Fumaria, Nevadilla, Patita de Burro y Correhuela, además de numerosas gramíneas. Es el Cerro del Castillo lugar de refugio de varios hábitats de interés comunitario, entre los que destacan “pendientes rocosas calcícolas con vegetación casmofítica”, “prados calcáreos cársticos o basófilos”, “matorrales y tomillares termófilos” y “cuevas no explotadas por el turismo”. Pero la mayor singularidad florística de este cerro descansa en la presencia de *Commicarpus africanus*, una planta sufruticosa de la misma familia que la Bugarvilla o el Pedro de Noche, que habita en los pastizales y matorrales en roquedos soleados y que en todo el continente europeo sólo está presente en los cerros de los castillos de Águilas, Lorca, Monteagudo y Alhama de Murcia. Es esta una especie de gran importancia biogeográfica por tratarse de uno de los pocos elementos del óptimo paleotropical que utilizan el Sureste Ibérico como único enclave de Europa. La especie está declarada como vulnerable por el ya mencionado Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia (Decreto 50/2003, BORM nº 131, 10 de junio de 2003) e incluida en el Libro Rojo de la Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia. Este estatus de la citada especie ha hecho posible que en la actualidad la Consejería de Industria y Medio Ambiente haya propuesto que parte de esta zona se incluya en la red de Microrreservas Naturales de la Región de Murcia bajo la denominación de ALHAM-02, Litosuelos del Castillo de Alhama.

La fauna que más caracteriza este ecosistema es la de roquedos. Pocas como el Roquero Solitario sintetizan lo que es la fauna rupícola. Colirrojo Tizón, Collalba Negra, Curruca Cabecinegra, Gorrión Común, Abubilla, Cernícalo o Mochuelo campan o nidifican por estos terrenos. Como también lo hacen el Lagarto Ocelado, cada vez más raro, o la Lagartija Colilarga y el Sapo Común. Entre los mamíferos abundan Ratón de Campo y Zorro. Pero tal vez sean los quirópteros, es decir, los murciélagos, el grupo de mamíferos principal usuario de este territorio. Las numerosas oquedades de los paredones calizos les sirven de refugio y los vastos campos de los alrededores, incluso hasta los llanos de los Saladares del Guadalentín, son su zona habitual de caza. En la actualidad todas las especies de quirópteros están declaradas como protegidas por la legislación española.

Por último, la configuración como atalaya natural sobre el casco urbano de Alhama y su Huerta tradicional, hacen del Cerro del Castillo uno de los elementos paisajísticos más importantes de esta zona del término municipal. Su profunda historia, de la cual

hablan sus abundantes restos arqueológicos, ha aprovechado continuamente este hecho geomorfológico, como también lo ha hecho con el agua, tanto en los manantiales de la zona del Collado, como en las surgencias termales tan aprovechadas para el baño durante más de 2.000 años.

#### **Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Planeamiento (NUPP).**

##### **4.a. NUPP 25-01.**

Bajo esta denominación se incluyen **7 fragmentos** del término municipal ubicados principalmente **en las proximidades del Río Guadalentín y la Rambla de las Salinas**. En el primer caso (5 fragmentos), constituyen diferentes tipologías de terrenos actualmente agrícolas pero que en épocas pasadas (hace más de un siglo) constituyeron algunos de los más importantes criptohumedales y estepas salinas del Valle del Guadalentín. El posterior uso dentro del sector primario les ha convertido en ocasiones en importantes actividades económicas con actuaciones que en algunos casos aún asumibles dentro del concepto de desarrollo sostenible que la legislación propugna, máxime cuando en algunas zonas se han producido abandonos de prácticas agrícolas o las que se realizan pueden considerarse o reconducirse sin dificultad hacia ser compatibles con la protección del medio natural. Además, contribuyen a configurar un espacio protegido, el de los Saladares del Guadalentín, con continuidad no sólo geomorfológica, sino también ambiental.

Los 2 fragmentos que nos restan están ubicados al Norte de la confluencia de los dos anteriores cauces citados, el de mayor superficie justo por debajo del Ferrocarril Murcia-Águilas en sus tramos comprendidos entre Alhama y Librilla y el de menor superficie con hábitats de interés comunitario ubicados junto a una importante zona de encharcamientos de la Rambla de las Salinas. Aunque se asientan sobre los depósitos sedimentarios cuaternarios del Valle del Guadalentín, la proximidad de la Sierra de La Muela y la vertebración que hace en esta zona la Rambla de Algeciras, configuran un terreno en general menos salino, de mayor vocación agrícola hacia el regadío y que, desde el punto de vista ambiental, junto con la zona NUI 29-01, constituye uno de los mejores corredores seminaturales que pueden existir entre Sierra Espuña, La Muela, los Barrancos de Gebas, por una parte, y los Saladares del Guadalentín y la Sierra de Carrascoy, por otra.

Dados los usos actuales de estos territorios y de acuerdo con las propuestas del informe de la Dirección General del Medio Natural de fecha 15 de noviembre de 2006, su mejor vocación es la de ser Suelos No Urbanizables Protegidos por el Planeamiento con el objetivo de mantener o recuperar sobre ellos los usos tradicionales del territorio que

han propiciado la existencia de un valioso mosaico ambiental. De este modo cabe esperar que quede garantizada la conservación de las condiciones mínimas para preservar el hábitat que necesitan, principalmente, las especies de aves y flora que se encuentran en estos lugares, además de servir de zona de amortiguación de impactos para las porciones colindantes del Paisaje Protegido, LIC y ZEPA de los Saladares del Guadalentín.

#### 4.b. NUPP 25-02.

Esta zona incluye una de las pocas representaciones de los paisajes naturales que configuraron siglos atrás lo que hoy es la pedanía de Las Cañadas. Se trata del paraje conocido como **El Tollo**, ubicado en la zona central del triángulo formado por las carreteras de Alhama a Cartagena, El Palmar a Mazarrón y Venta Aledo a Los Muñoces. Se asienta sobre los depósitos aluviales cuaternarios que caracterizan al fondo del Valle del Guadalentín y varios afloramientos de margas arenosas rojas y caliche (costra caliza) del Plioceno. Su origen está estrechamente relacionado con los alargados conos de deyección que desde las ramblas de la cercana Sierra de Carrascoy se han ido extendiendo en forma de abanico hasta los llanos del Valle del Guadalentín. Se distribuye entre las cotas 185 m. en las proximidades de la carretera El Palmar a Mazarrón, cerca de las Casas de los Carteros, y la 225 en los pequeños relieves que existen al Norte del caserío de La Molata. Los valores ambientales de la zona están asociados a esta estructura geomorfológica, de gran importancia en la regulación de la escorrentía superficial y, en consecuencia, del régimen hídrico; al sistema forestal de matorrales termomediterráneos que se asienta sobre esta superficie. Pero, además, desempeña un importante papel como refugio de fauna silvestre, alguna de ella trascendental para las cadenas tróficas que sustentan a las poblaciones de rapaces de la cercana Sierra de Carrascoy. Por último, es de las pocas contribuciones, ya casi residuales, a los complejos y valiosos sistemas en mosaico agroforestal que caracterizaron a este territorio, estrechamente ligados al otro complejo mosaico agronatural, el de los Saladares del Guadalentín. Por tanto, en aras de conservar estos valores, es conveniente declarar esta zona como No Urbanizable Protegida por el Planeamiento.

#### 4.c. NUPP 25-03.

Se trata de una pequeña zona ubicada al **Norte de los Barrancos de Gebas** justo en el límite con el término municipal de Mula. En ella los procesos erosivos remontantes o de cabecera que caracterizan a este conjunto paisajístico, han encontrado una singular discontinuidad en esta especie de "península" perfectamente conservada del vasto glacis encostrado que constituye el paraje de La Retamosa. En esta ocasión, la importancia ambiental que justifica la protección por el planeamiento municipal estriba en su

estructura geomorfológica, en su importante representación de los citados matorrales termófilos y en su intenso contacto y vinculación con el Paisaje Protegido de los Barrancos de Gebas.

#### 4.d. NUPP 25-04.

Esta zona se configura principalmente sobre el paraje conocido como **Las Cruces**. De clara vocación primigenia de tipo forestal ha pasado en el último siglo de albergar un conjunto agrícola de secano a uno de regadío, con un formato de mosaico agrícola-forestal en el que se aprovecha la escasa pendiente del terreno y los depósitos sedimentarios cuaternarios, junto con algunas de las abundantes margas circundantes. La importancia ambiental de esta zona descansa en la actualidad en la propia configuración de este paisaje agrario-forestal cuidadosamente explotado pero ubicado en una imprescindible zona de ecotonía por estar justo en la frontera entre los ecosistemas puramente forestales de Sierra Espuña, la Sierra de la Muela y los Barrancos de Gebas. La necesidad de su conservación por el planeamiento municipal estriba, pues, en la gran vinculación existente entre sus valores agrícolas-forestales y los naturales de las áreas circundantes, configurando un conjunto paisajístico de gran singularidad.

#### 4.e. NUPP 25-05.

Dentro del mosaico agroforestal que configura toda la vertiente Sureste de Sierra Espuña (constituida por las zonas NUI 28-03, NUI 28-04, NUPP 25-05, NUI 27-01, NUPP 25-06 y las nuevas NUI 28-05 y NUI 30-02) esta que nos ocupa, conocida como **El Romeral** y **El Azaraque**, constituye una de las mejores representaciones de la formación en glacis semiencontrado que todo este vasto piedemonte fue hasta su parcial roturación para la implantación de cultivos, primero de secano, en la actualidad principalmente de regadío. La zona abarca desde las cotas 235 m. en la parte baja del citado paraje de El Azaraque y las cercanías de Farache, hasta la cota 345 m. justo al pie del Trasvase Tajo-Segura, donde linda con el Parque Regional de Sierra Espuña. Geomorfológicamente está constituida por algunos cerros o colinas de rocas carbonatadas y abundantes conglomerados con areniscas, dispuestas principalmente en la zona más alta, desde las que se extiende ese amplio glacis mixto (de acumulación y erosión) atravesado de Noreste a Sureste por las Ramblas de Fuente Alta o El Azaraque y El Conejo.

Dentro de este conjunto zonal, que ha marcado en los últimos dos siglos el límite entre la huerta tradicional de Alhama y el sistema forestal de matorrales termomediterráneos, el área designada bajo la denominación NUPP 25-05 presenta un doble interés: en primer lugar, por su estructura geomorfológica, a la que ya hemos hecho referencia, vital para reducir la escorrentía superficial y regular el régimen hídrico; y en segundo lugar, por sus valores bióticos. En este caso estamos ante una extensa

representación de la categoría de Hábitat de Interés Comunitario (Directiva de Hábitats) 5334. *Matorrales y tomillares termófilos, principalmente semiáridos*, los cuales constituyen los más importantes referentes de la vegetación natural de las zonas áridas del Sureste español. Además, toda esta vertiente de Espuña, de la cual El Romeral es sólo una pequeña parte tal y como hemos descrito más arriba, integra las más importantes áreas de campeo y caza de gran parte de las especies animales, principalmente rapaces, que se refugian en Sierra Espuña.

Más aún, toda esta amplia franja constituida bajo las diferentes categorías de suelo antes citadas alberga uno de los mejores ecotonos (o zonas de ecotonía) de toda Sierra Espuña en su transición hacia otros ecosistemas, especialmente hacia los Barrancos de Gebas, la Sierra de la Muela o la Huerta tradicional de Alhama.

#### 4.f. NUPP 25-06.

La zona incluye los parajes de los **Llanos de la Viña** y parte de los **Tarquinales**, y está atravesada por los Barrancos de Cuevas Altas, Amarguillo y Campix, así como por la Rambla Celada, esta última también como frontera Sureste. Al Noroeste linda con el Trasvase Tajo-Segura y con el Parque Regional de Sierra Espuña. El área está conformada en su parte alta por algunas pequeñas colinas de altitud inferior a los 400 metros desde las que desciende con paulatina pérdida de pendiente el vasto glacis antes citado (apartado 3.d.) en este caso atravesado por la citada Rambla Celada. El área alberga una de las mejores comunidades de matorral y tomillar termófilo de esta vertiente de Espuña, como ya hemos citado uno de los hábitats de interés comunitario. Es además, lugar de campeo de numerosas especies de la fauna que habita el inmediato Parque Regional y las amenazadas Cabezuelas. Junto a los parajes de Los Calares de Juana, Cordones, La Lentiscosa y los Yesares, además de la citada Rambla Celada, esta área constituye la única conexión natural o seminatural (por la presencia de algunos cultivos en la zona) con otro importantísimo lugar desde el punto de vista natural, las citadas Cabezuelas, identificadas en el PGMO como zona NUPP 25-07. La zona está además atravesada por una destacada vía pecuaria, el Cordel de Librilla a Lorca, el cual tras discurrir por la zona Norte del casco urbano de Alhama y atravesar El Romeral, se aproxima a los pastos de la base de Espuña para descender por estos parajes hasta Las Flotas y la Rambla de Las Salinas.

En suma, la protección ambiental de esta zona por el planeamiento urbanístico municipal estriba, no sólo en lo citado en este apartado sino en las justificaciones referidas para la zona NUPP 25-05 del apartado 3.d.

#### 4.g. NUPP 25-07.

Esta zona incluye el paraje denominado **Las Cabezuelas**, uno de los hitos paisajísticos más importantes del territorio alhameño que, curiosamente, mayores

geotransformaciones ha sufrido en los últimos años. A las extensas consideraciones sobre este paraje natural manifestadas en mis anteriores informes de fecha 20 de enero y 6 de marzo de 2006 ahora hay que añadir las propuestas generales y específicas que para este lugar recoge el informe de la Dirección General del Medio Natural de fecha 15 de noviembre de 2006, el cual manifiesta textualmente que “se considera con más garantías para su preservación su clasificación como Suelo No Urbanizable Protegido por Planeamiento”. En igual sentido se pronuncia la citada DIA.

#### 4.h. NUPP 26-01, 02 y 03.

Estas tres zonas, repartidas en cinco fragmentos ubicados principalmente en el **hondo del Valle del Guadalentín** entre las cotas 157 y 195 m. de altitud, constituyen en la actualidad una de las mayores superficies de aprovechamiento agrícola y ganadero de toda la zona baja del término municipal. Aunque en sus orígenes formaban parte del gran sistema de criptohumedales interiores asociados a llanuras de inundación, con una superficie estimada de unas 3.000 hectáreas a comienzos del siglo XX y que ya en 1992 se cifraron en 1.487, hoy la extensificación e intensificación de las explotaciones agrícolas ha convertido esta zona en una de las de mayor actividad económica asociada al sector primario.

Este motivo, unido al también fragmentado estado en el que se encuentra el Paisaje Protegido de los Saladares del Guadalentín, junto con la importancia ambiental del cauce de este río y de algunas ramblas tributarias como la Quebrada de Beatriz, Las Salinas y otras, evidencia la necesidad de configurar una gran porción del territorio municipal donde se conjuguen los aspectos conservacionistas del espacio protegido por la legislación sectorial de la Región de Murcia con los aprovechamientos agrícolas y ganaderos de las tierras contiguas, aprovechamientos éstos más acordes con la vocación del territorio que los urbanísticos. El carácter eminentemente estepario de la zona, donde la presencia de comunidades faunísticas asociadas a estos ecosistemas permite la convivencia de zonas naturales con explotaciones agrícolas de bajo impacto, todo ello junto con los valores ambientales que las comunidades vegetales también esteparias y de saladar aportan al conjunto, hacen de esta zona un interesante mosaico natural y seminatural que puede servir como importante ejemplo de desarrollo sostenible basado en la protección ambiental, paisajística, agrícola y ganadera.

De acuerdo con las recomendaciones del informe de la Dirección General del Medio Natural de fecha 15 de noviembre de 2006, recogidas a su vez en la DIA, esta zona se ha incrementado con un quinto fragmento ubicado por encima del área de descanso de la Autovía A-7, en el paraje de Las Flotas de Alhama. Incluye una importante porción del criptohumedal CR-6 del margen izquierdo del Guadalentín y sirven de zona de amortiguación de impactos de la inmediata área denominada NUPE-23-02.

## Zonas de Suelo No Urbanizable Inadecuado (NUI).

### 5.a. NUI 27-01, 28-04 y 28-05.

Estamos hablando en este de un extenso conjunto de paisajes agrarios vinculados a sistemas forestales ubicados en **La Lentiscosa** (28-05), **El Amarguillo** (28-05), los **Calares del Azaraque** (27-01 y 28-05), algunas zonas de **El Romeral** (27-01), así como en el paraje de **Moriana** (28-04) en los alrededores del **Cabezo Salaoso** y la Rambla de los Molinos. Tal y como describiéramos en los apartados 4.e. y 4.f. anteriores, se trata de zonas de primigenia vocación forestal reconvertidas posteriormente en cultivos de secano y, más recientemente aunque no totalmente, en regadíos. Este es en la mayoría de los casos el único elemento diferenciador con respecto a las zonas reflejadas en los dos apartados anteriormente citados. Su inmediata proximidad al Parque Regional, LIC y ZEPA de Sierra Espuña y su carácter de zona de ecotonía entre este y los cultivos del Valle más Las Cabezuelas (en ambos casos) o la Sierra de la Muela (en el segundo caso) donde la explotación agrícola en la mayoría de las ocasiones es importante ejemplo de un aprovechamiento sostenible, combinado con una utilización bastante apropiada de los recursos naturales, aconsejan la declaración de estos territorios como Suelo No Urbanizable Inadecuado.

Estas zonas recogen, además, las indicaciones establecidas en el informe de la Dirección General del Medio Natural de fecha 15 de noviembre de 2006 y la DIA, en especial con la incorporación del paraje de La Lentiscosa como NUI 28-05.

### 5.b. NUI 28-01-01, 28-01-02 y 28-02.

En el primer caso se refiere a todo el entorno de **El Berro**, mientras que en el segundo al de los diferentes núcleos que configuran la pedanía de **Gebas** y su entorno de principal uso agrícola. Constituye de nuevo dos ejemplos de territorios de clara vocación original como forestal, probablemente de matorral de porte medio con bosque de pinar y algún carrascal más o menos clareado, aunque en el caso de Gebas, con algunos elementos florísticos diferenciadores por la abundancia de margas y la propia inestabilidad de estos terrenos. Representan en ambos casos el uso tradicional y más ejemplificante de lo que hoy se entiende como desarrollo sostenible asociado a pequeños asentamientos humanos. Se trata, pues, de modelos agrícolas de pequeña extensión, con una arraigada cultura del aprovechamiento minimalista del agua, con unas variedades hortofrutícolas en muchos casos en vías de extinción dentro de las huertas tradicionales del Sureste español y con un valor añadido, pues aportan una valiosa biodiversidad al conjunto territorial donde se insertan.

Además, en el primer caso, la zona 28-01 está imbricada a modo de isla dentro de uno de los espacios naturales protegidos más emblemáticos de la Región de Murcia,

Sierra Espuña, el cual aglutina a la vez, como hemos visto, tres figuras de protección: Parque Regional, Lugar de Importancia Comunitaria y Zona de Especial Protección para las Aves.

En el segundo caso, la zona 28-02, estamos hablando de nuevo de una zona que, además de limítrofe con ese importante Parque Regional, también lo es con el Paisaje Protegido de los Barrancos de Gebas, y se vuelve a mostrar como uno de los mejores sistemas de ecotonía entre ambos espacios. El informe de la Dirección General del Medio Natural del 15 de noviembre de 2006 destaca la importancia de esta zona citando dentro de ella una de las dos únicas localidades de la Región de Murcia donde se da la especie vegetal denominada *Himantoglossum hircinum*.

Una ordenación del territorio que declare como suelo urbanizable estas dos zonas ignora estos importantes aspectos asociados, no ya sólo al desarrollo sostenible, sino a un uso racional de todos los recursos naturales que lo configuran. Por tanto, son espacios a los que corresponde declarar cuando menos Suelo No Urbanizable Inadecuado, desarrollando un minucioso trabajo de recuperación y/o mantenimiento de sus huertas tradicionales, rescatando o conservando las variedades genéticas que se vienen cultivando desde hace siglos y preservando las infraestructuras de riego (acequias, caños, partidores, etc.) o de cultivo (bancales, pedrizas, etc.) como valioso patrimonio biológico y cultural en vías de extinción.

#### 5.c. NUI 28-03.

Esta zona se configura principalmente sobre el paraje conocido como **Carmona**. Estamos ante un ámbito de parecidas características a la zona NUPP 25-04, Las Cruces (ver apartado 4.d.), con una cota nunca inferior a los 360 metros de altitud y en ocasiones superior a los 450. Se trata de un paraje relativamente llano que, a modo de una “hoya” (en el argot toponímico), se encuentra totalmente rodeado por un sistema de cerros y montañas: al norte y oeste, Sierra Espuña y sus estribaciones; al sur, La Muela, y al Este, el Collado de las Cruces, que actúa de divisoria de aguas entre este paraje y los Barrancos de Gebas. La caracterización geológica describe el lugar destacando la abundancia de margas, con algunos conglomerados y areniscas, sobre los que se han depositado algunos sedimentos cuaternarios, principal soporte de la actividad agrícola. Precisamente estas condiciones geomorfológicas donde se combinan sustrato y orografía con climatología menos extrema que la del entorno más inmediato, han hecho posible el desarrollo de esa actividad agrícola de diversa magnitud según el régimen de propiedad, pero significativamente respetuosa con la vocación natural del terreno (no hay que olvidar que originariamente lo fue de tipo forestal) y con los fines proteccionistas de los espacios naturales que la rodean.

Tal y como ya citáramos para Las Cruces, la importancia ambiental de esta zona descansa en la actualidad en la propia configuración de este paisaje agrario

cuidadosamente explotado pero ubicado en esa imprescindible zona de ecotonía por estar ubicada en la transición entre los ecosistemas forestales de Sierra Espuña, la Sierra de la Muela y los Barrancos de Gebas. Más importante aún si cabe que la citada para Las Cruces por la estructura espacial tan integrada dentro del conjunto fisiográfico de Sierra Espuña. La cercanía de importantes áreas de sensibilidad ecológica como el cauce del Río Espuña (la zona está atravesada por él) o los cortados de Cueva Luenga, recomiendan cuando menos el mantenimiento del uso actual, perfectamente integrado en los modelos actuales de desarrollo sostenible, y desaconsejan a la vez, cualquier uso urbanístico de la zona. La necesidad de su conservación por el planeamiento municipal estriba, pues, en la estrecha vinculación existente entre sus valores agrícolas y los naturales de las áreas circundantes, configurando un conjunto paisajístico de gran singularidad. Lo ideal sería que esta zona estuviera contemplada como Suelo No Urbanizable Protegido por el Planeamiento.

#### 5.d. NUI 29-01.

Se corresponde esta zona con uno de los fragmentos procedentes de la anterior NUI 30-01, en su mayor parte calificada en la actualidad como NUPP 25-01. Configura la zona conocida principalmente como **Los Zancarrones** y se distribuye entre el límite sureste de los Barrancos de Gebas, la Rambla de Algeciras, el ferrocarril Murcia-Águilas y el camino de acceso a la Impulsión de la Margen Derecha del Trasvase Tajo-Segura. En su porción está atravesada de noreste a suroeste por la Autovía A-7.

Aunque se asienta sobre los depósitos sedimentarios cuaternarios del Valle del Guadalentín, la proximidad de la Sierra de La Muela y la vertebración que hace en esta zona la Rambla de Algeciras, configuran un terreno menos salino, de mayor vocación agrícola hacia el regadío y que, desde el punto de vista ambiental, constituye uno de los mejores corredores seminaturales que pueden existir entre Sierra Espuña, La Muela, los Barrancos de Gebas, por una parte, y los Saladares del Guadalentín y la Sierra de Carrascoy, por otra.

#### 5.d. NUI 30-01.

Se corresponde esta zona con la anterior NUI 30-02, **Cordones**. Encajada entre la carretera MU-603 El Palmar-Mazarrón, el límite del término municipal con Totana y Mazarrón y el camino de Cordones, es una de las áreas terminales del valle del Guadalentín y sus Saladares que coincide con la divisoria de aguas entre el primero y la cuenca de la Rambla de las Moreras (que vierte hacia Mazarrón). Se trata de una zona eminentemente llana, pues sus cotas altitudinales oscilan entre los 187 metros sobre el nivel del mar en el extremo norte, cerca de Venta de Juan Santos, y los 212 en la confluencia de la MU-603 con el trazado de la Vía Verde Totana-Mazarrón.

Sobre ella aún se desarrolla un importante uso mediante el cultivo tradicional en secano, contribuyendo positivamente a la estructura de mosaico ecológico de los inmediatos Saladares. La Alcanara y algunos de sus criptohumedales, con todas sus figuras de protección (Paisaje Protegido, LIC, ZEPA, APFS) están prácticamente en el límite norte de esta zona, lo que por sí sólo ya justifica la conveniencia de que este suelo tenga, cuando menos, la categoría de No Urbanizable Inadecuado.

**5.e. NUI 30-02.**

Las 8 zonas 30-02 son en todos los casos áreas nuevas de suelo no urbanizable incluidas dentro del Plan General de acuerdo con las instrucciones recogidas tanto en el informe de la Dirección General del Medio Natural del 15 de noviembre de 2006 como en la DIA, en base a criterios de amortiguación de impactos hacia otras zonas incluidas en suelos NUPE y NUPP. En mayor o menor proporción se trata de terrenos de uso agrícola, en muchos casos aún de secano, en los que es necesario mantener ese aprovechamiento en aras de garantizar un desarrollo sostenible del territorio.

**5.f. NUI 30-03, 30-04, 30-05**

Estas zonas se califican como NUI, atendiendo a lo establecido en el informe de la Dirección General del Medio Natural del 15 de noviembre de 2006 como en la DIA,

### 3.5.3. Suelo Urbanizable.

El presente apartado pretende establecer y explicitar los criterios que para la propuesta de clasificación de suelo urbanizable ha seguido el presente PGMO, debiendo resaltar que se ha intentado conciliar la necesaria protección ambiental y cultural de núcleo urbano de Alhama y zonas de especial valor agrícola, ambiental, paisajístico e histórico, con los nuevos mandatos que resultan de las recientes **LRSV** y **TRLSRM**.

La clasificación propuesta obedece a las exigencias de los arts. 10 **LRSV** y 66 **TRLSRM**, que establecen el *carácter residual* del suelo urbanizable, como reiteradamente se ha señalado.

En su virtud, se proponen nuevos ensanches de población, así como la ampliación de suelo para futuros asentamientos residenciales suburbanos, que se instrumentan mediante la delimitación de sectores de suelo urbanizable, y la reclasificación de amplias zonas de suelo carente de valores que lo hagan merecedores de especial protección y, por tanto, aptos para soportar futuros desarrollos urbanos.

El **PGMO** diferencia los suelos urbanizables en los dos usos globales que establece la **TRLSRM**; residencial y de actividad económica.

El suelo urbanizable residencial lo componen los ensanches naturales del núcleo urbano existente. El suelo urbanizable colindante con la ciudad existente tendrá un aprovechamiento urbanístico en consonancia con su vocación de área de crecimiento puramente urbano, de creación de ciudad, de edificios de alturas y bajos comerciales, amplias zonas verdes urbanas que sirvan de uso compartido para toda la población y reservas de equipamientos públicos con el mismo ámbito territorial. Su clasificación por tanto es la de suelo urbanizable y su uso global es la de residencial, siendo labor de los planes de desarrollo la determinación y, en su caso, localización, de los usos pormenorizados y compatibles terciarios.

También se clasifica como suelo urbanizable residencial toda el área centro – sur del término municipal. El desarrollo urbanístico de estos suelos queda claramente condicionando por las Autovías del Mediterráneo y la nueva de Cartagena a Alhama. Asimismo, el Plan establecerá como suelo urbanizable no sectorizado, las reservas para el sistema general de comunicaciones de ámbito local, viario de segundo rango pero que tiene como principal virtualidad la estructuración del territorio, la conexión de los nuevos suelos urbanizables con las principales vías de comunicación que unen el término con el resto de la Región de Murcia. El

aprovechamiento necesariamente será inferior al de los suelos de ensanche del núcleo urbano, puesto que lo que se pretende es crear áreas suburbanas carentes de centralidad, meramente residenciales, operando la ciudad de Alhama como centro de relaciones y servicios, potenciando así su carácter nuclear como capital del término municipal.

Los suelos industriales de ampliación del actual Polígono Industrial de Las Salinas y los colindantes con la Autovía del Mediterráneo también obedecen al imperativo de la nueva legislación vigente en cuanto a que se clasifican como tal, con la denominación de Actividad Económica, tal y como exige la TRLSRM, áreas de suelo más que suficientes para garantizar el desarrollo económico e industrial municipal. En cuanto a su localización, lógicamente se trata de suelos de escaso valor y/o antropizados, de ampliación de los actuales suelos industriales y fácil acceso a las principales vías de comunicación.

En atención a lo dispuesto en el informe de la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural, se ha incluido en las Normas urbanísticas una cláusula general de protección de las infraestructuras agrícolas existentes, así como la no inclusión de los invernaderos, parrales, umbráculos y otras instalaciones propias de los cultivos agrícolas dentro del concepto “construcciones”, por lo que no les afectan las limitaciones constructivas establecidas en el Plan general.

### 3.6. CRITERIOS DE DELIMITACIÓN SECTORIAL.

La delimitación de sectores como ámbito de ordenación propio de un Plan Parcial o de Reforma Interior (art. 101 de la **TRLSRM**; art. 32 **RPL**), con carácter de mínimos, se establece en función de la regulación que a tal efecto se señala en los citados artículos.

“Artículo 101. – Determinaciones en suelo urbanizable.

1. El Plan General contendrá, en relación con el suelo urbanizable sectorizado, las siguientes determinaciones:
  - a) Delimitación de las áreas de suelo urbanizable sectorizado para su desarrollo urbanístico a las que se vincularán los sistemas generales necesarios para su ejecución.
  
2. El Plan General Municipal de Ordenación señalará para el suelo urbanizable sin sectorizar las siguientes determinaciones:
  - a) Criterios para la delimitación de los sectores, de forma que se garantice su adecuada inserción en la estructura general establecida por el Plan y constituya una unidad geográfica y urbanística integrada.”

Por tanto, será el **PGMO** el que establezca los criterios que deben guiar la delimitación de sectores de planeamiento parcial o especial, a tenor del artículo transcrito, y en caso de ausencia de tales criterios desde el Plan General, será de aplicación el derecho urbanístico estatal supletorio y en vigor, en este caso, el art. 32 del Reglamento de Planeamiento, **RPL**, que establece los criterios de delimitación de sectores de plan parcial.

No obstante, no se renuncia a la capacidad que al Ley da a los **PGMO** de determinar sus propios criterios de delimitación sectorial, estableciendo así unos criterios propios, que entendemos otorgan una mayor flexibilidad que las tradicionales exigencias de superficie mínima de Plan Parcial. De esta forma, no establecemos “metros” necesarios sino “criterios necesarios” para delimitar un Sector de Plan Parcial o Especial, para así dotar al **PGMO** de una norma flexible, atemporal, con la mayor capacidad de adaptación a las distintas realidades que se presenten en la vida del planeamiento, con el propósito último de evitar las tradicionales disfuncionalidades de las ordenaciones parciales, que tantas veces se realizan partiendo de una visión fragmentaria del territorio o por aplicación directa de una normativa urbanística excesivamente rígida.

Se propone la inclusión, como norma del **PGMO**, de los siguientes criterios de sectorización:

1. Sector es el ámbito mínimo susceptible de ordenación propio de un Plan Parcial o de un Plan Especial de Reforma Interior. Cada uno de estos Planes abarcará uno o más sectores completos.
2. El perímetro del sector se configurará:
  - a. Con alineaciones propias del Sistema General de Comunicaciones.
  - b. Con viarios, que serán o no propios del Sistema General de Comunicaciones según proceda de su relación con la ordenación del territorio prevista en el **PGMO** o del sector al que pertenecen.
  - c. Excepcionalmente, podrá configurarse con los límites del suelo no urbanizable en los siguientes casos:
    - c.1.) En sectores aislados, siempre que por las características del terreno se justifique su procedencia en la mejor adecuación al destino y función urbanística derivada del Plan y en la salvaguarda del paisaje de su entorno.
    - c.2.) Se considerará sector aislado, a estos efectos, aquel en que no existe riesgo de conurbación con el entorno urbano o con otros sectores.
    - c.3.) Cuando estén previstos viarios del Sistema General de Comunicaciones en el interior del sector, para conectarse éste con los contiguos y con el resto del territorio y se considere innecesario prever otro vial perimetral.
    - c.4.) Cuando concurren otras circunstancias excepcionales análogas a las antes expresadas y así se justifique.
2. El trazado del perímetro del sector respetará las siguientes reglas:
  - a) Se efectuará atendiendo a criterios urbanísticos. Se podrán apoyar en caminos rústicos, acequias, curvas de nivel topográficas, yacimientos minerales a cielo abierto en desuso y los perímetros de protección del dominio público natural o de otros elementos naturales, así como sus proyecciones virtuales, cuando en ellos

concurran específicas cualidades que hagan idónea su elección como frontera de un desarrollo urbanístico y así se justifique.

- b) Dicho trazado no se determinará con el exclusivo propósito de ajustarlo a límites del término municipal o a lindes de propiedad. Salvo que el Plan acredite que dicho trazado obedece a fines concretos y acordes con la potestad pública de planeamiento, o se considere de importancia sustancial para una mayor agilidad en la gestión del planeamiento”

El propósito o fin del artículo propuesto es que la definición del Sistema General de Dotaciones Públicas sea clave a la hora de dar cumplimiento a los criterios de sectorización. La delimitación sectorial será incluida en este **PGMO** como uno de los elementos integradores de la Ordenación Estructural.

Por tanto, se asume expresamente la capacidad y competencia funcional del **PGMO** para determinar los sectores de suelo urbanizable cuya urbanización se prevé a corto plazo, como contenido imprescindible del **PGMO**, en cuanto se considera tal previsión como fundamental para el eficaz control del planeamiento y la gestión urbanística dentro del marco que el **PGMO**, en su función globalizadora, predetermina para el desarrollo urbanístico del municipio.

### 3.7. ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

El concepto de Estructura General y Orgánica del Territorio comprende los distintos sistemas generales de planeamiento que prevé el art. 98. b) de la **TRLSRM**; comunicaciones, infraestructuras y servicios, espacios libres y equipamiento comunitario. En definitiva, por los elementos determinantes del desarrollo previsto; el conjunto de dotaciones públicas cuya configuración espacial es establecida en el marco de las determinaciones de carácter estructural.

Tal y como queda reflejado en los planos de ordenación del presente **PGMO**, constituye la "Estructura General y Orgánica del Territorio" todas aquellas reservas de suelo dotacional público más importantes que, por su ubicación, dimensiones o función, conforman una red unitaria que se puede establecer en el territorio antes de configurar la red parcelaria para usos privados.

Los distintos sistemas generales de dotaciones públicas se configuran como elementos integrantes de la ordenación estructural del **PGMO** a que hace referencia el art. 121 a) **TRLSRM**, al señalar, dentro de los contenidos de la Memoria del **PGMO**, lo siguiente:

"a) Memoria, que establecerá la conveniencia y oportunidad, los objetivos 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".

De acuerdo con lo establecido en el art. 98 b) **TRLSRM**, la Estructura General y Orgánica del Territorio, tal y como aparecen en los planos de ordenación estructural, y la constituyen los siguientes elementos:

- ✓ El sistema general de comunicaciones comprenderá las infraestructuras viarias y de transporte público integrado, en sus distintas modalidades, incluidas las previsiones, en su caso, para la implantación de carriles bici.
- ✓ El sistema general de infraestructuras y servicios incluirá las diferentes redes de servicios públicos.
- ✓ El sistema general de espacios libres estará constituido por parques y jardines públicos con una dotación mínima de 20 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de aprovechamiento residencial, referido a la totalidad del suelo urbano y urbanizable sectorizado.

- ✓ El sistema general de equipamiento comunitario estará constituido por las diferentes instalaciones colectivas al servicio general de la población, incluyendo las de especial incidencia territorial, que deben ser objeto de autorización sectorial específica.

### **3.7.1 Cumplimiento del estándar de sistemas generales de espacios libres correspondiente a las nuevas previsiones contenidas en el PGMO de Alhama de Murcia.**

Se incorporan como anexo 1, tablas justificativas de la edificabilidad existente en suelo urbano (apdo.3.3.1.10) y urbanizable sectorizado, calculándose los m<sup>2</sup>t totales y estableciendo el mínimo de superficie que satisface el estándar legal. Finalmente, en el mismo anexo se incorpora tabla justificativa de las superficies de SGEL establecidas en el presente PGMO y comparación de las cifras, a efectos de justificar el cumplimiento de dicho estándar legal.

Los cálculos parciales de cumplimiento de estándares de sistemas generales de espacios libres, y finalmente, la suma total de la edificabilidad residencial prevista y los sistemas generales de espacios libres arrojan el siguiente resultado:

- ✓ SGEL 20,27 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t > 20m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t

### **3.7.2 Cumplimiento del estándar de sistemas generales de equipamientos correspondiente a las nuevas previsiones contenidas en el PGMO de Alhama de Murcia.**

Se incorporan como anexo 1, tablas justificativas de la edificabilidad existente en suelo urbano (apdo.3.3.1.10) y urbanizable sectorizado, calculándose los m<sup>2</sup>t totales y estableciendo el mínimo de superficie que satisface el estándar legal. Finalmente, en el mismo anexo se incorpora tabla justificativa de las superficies de SGEQ establecidas en el presente PGMO y comparación de las cifras, a efectos de justificar el cumplimiento de dicho estándar legal.

- ✓ SGEQ 5,40 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t > 5 m<sup>2</sup>s/100m<sup>2</sup>t

### **3.7.3 Distinción de sistemas generales existentes (E) y previstos (P) en el PGMO de Alhama de Murcia**

S.G. Comunicaciones.....SG-31

01 Carreteras del Estado

A7. Autovía del Mediterráneo.....E.

02 Carreteras Regionales

MU-602 Alhama-Cartagena.....E

MU-603 El Palmar-Mazarrón.....E\*

C-3315 Alhama-Mula.....	E
E-10 Alhama-La Costera.....	E
Librilla-La Costera.....	E
El Berro-Pliego.....	E
Los Cánovas.....	P

Proyectada variante El Cañarico-Pueblo Nuevo.

03 Red Arterial Municipal

Ronda Este.....	P
Ronda Norte.....	P
N-340a.....	E
Conexión MU-602 con nudo del Pozo...	E

04 Red de Caminos Municipales

05 Red de Ferrocarriles

Murcia-Lorca.....	E
Variante Alhama.....	P
Nueva Estación Alhama.....	P

06 Aeródromo de las Cañadas.....E

07 Conexión a Sistema Generales  
S.G. Infraestructuras 32

01 Electricidad

- Línea 400 Kv
- Líneas 132 Kv.
- Subestación El Valle.
- Subestación El Pozo.
- Subestación Condado de Alhama.

02 Canalizaciones energéticas

- Oleoducto.
- Gaseoducto.

03 Agua Potable

- Redes M.C. Taibilla.
- Redes Municipales.
- Depósito Agua Potable.
  - Moriana.....E
  - Pedanías 1.....E
  - Pedanías 2.....E
  - Carrascoy 1.....E
  - El Pozo .....E
  - El Berro.....E
  - Gebas .....E
  - Carrascoy 2.....P

\* Prevista su ampliación

## 04 E.D.A.R.

- Depuradora de las Salinas.....E \*
- Depuradora de El Pozo.....E
- Depuradora de El Berro.....P
- Depuradora de El Cañarico.....E
- Depuradora Campo de Vuelo.....E
- Depuradora Condado de Alhama.....P

## 05 Telefonía

- Central telefónica.
- Redes.

## 06 Riegos Agrícolas

- Canal del Trasvase.
- Redes e Infraestructuras Post-trasvase.

## 07 Residuos

- Vertedero de estériles.
- Planta de Transferencias.
- Ecoparque.

## 08 Avenidas

## 09 Cauces

## S.G. Espacios Libres 33

## Parques

## S.G. Dotacional 34

## 01 Educativo-Cultural

- Educación Infantil

- EMEI Gloria Fuertes.
- Guardería Antonio Fuertes

- Centros de Educación Infantil y primaria

- Antonio Machado.
- Ginés Díaz-San Cristóbal.
- Nuestra Señora del Rosario.
- Ricardo Codorniz.
- Príncipe de España.
- Sierra Espuña.
- E.U. Reina Sofía.
- E.U. El Berro.
- E.U. La Costera. C.R.A Guadalentín
- E.U. El Cañarico. C.R.A. Guadalentín

- Centros de Enseñanza Media

- Miguel Hernández.
- Valle de Leyva.

- Centros Culturales

- C.C. Plaza Vieja.
- Academia de Música.
- Casa de la Tercia.
- Centro de Los Baños.

02 Asistencial

- Centro de servicios Sociales.
- Centro ocupacional.
- Residencia Personas Mayores.
- Centro de Salud.
- Cruz Roja.
- Sanitario previsto.
- Centro de Día.

03 Deportivo

- Polideportivo Bajo Guadalentín.
- Polideportivo El Praico.
- Pabellón Cubierto.
- Piscina Cubierta.
- Pistas en pedanías: El Berro, El Cañarico, m La Costera, y La Molata.

04 Administrativo. Consumo. Seguridad.

- Casa Consistorial.
- Cuartel de Guardia Civil.
- Plaza de Abastos.
- Juzgado de Paz.
- Edificio de la Cubana.
- Agencia Comarcal Agraria.
- Bomberos.

05 Cementerios

- Nuestra Señora del Carmen.
- El Berro.
- La Molata.
- Gebas.

06 Religioso

- San Lázaro.
- La Concepción.
- El Berro.
- La Molata.

07 Servicios privados.

- Casino.
- Círculo Instructivo.
- Cine Velasco.

### 3.7.4 Vinculación y adscripción de los Sistemas Generales

Se adjunta como anexo 2 cuadro en el que se procede a la cuantificación de los Sistemas Generales Previstos con carácter preferente, de espacios libres, equipamiento y comunicaciones vinculados a sectores que se han establecidos y análisis de la capacidad de vinculación a los sectores en cumplimiento del art. 102.3.TRLSM. La vinculación o adscripción pormenorizada se encuentra en las fichas de cada sector que se encuentran en la documentación del PGMO.-

Según el art. 102 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, los sistemas generales se obtendrán obligatoria y gratuitamente mediante vinculación o adscripción a los correspondientes sectores, o al suelo urbanizable no sectorizado, con el mismo aprovechamiento del sector al que se vinculen o adscriban.

No obstante, y cuando lo justifiquen especiales razones de urgencia, necesidad o dificultad en la gestión urbanística, y en aras de la mejor satisfacción del interés general, el Ayuntamiento estará habilitado para utilizar el sistema de ocupación directa o, en su caso, el sistema de expropiación, para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en cumplimiento de lo dispuesto en el TRLSRM, en sus art. 194 y 191 del TRLSRM respectivamente.

Posemos distinguir entre sistemas generales de carácter preferente o diferido, en cuanto a los de carácter preferente señalar que son todos aquellos sistemas generales de espacios libres, equipamientos y comunicaciones que se vinculan a los sectores, tal y como se recoge en las fichas de cada uno de ellos, teniendo carácter de diferidos los restantes, siendo su sistema de obtención el de adscripción al suelo urbanizable no sectorizado colindante, con la excepción de la MU- 603, que se obtendrá por expropiación.

La superficie máxima de sistemas generales vinculados o adscritos a cada sector de suelo urbanizable, se determinará de forma que el aprovechamiento resultante de aplicar el aprovechamiento de referencia a la superficie del sector más la de los sistemas generales correspondientes, no supere el máximo de la categoría asignada por el Plan General.

En cuanto al sistema general de comunicaciones, es de interés poner de manifiesto que lo constituyen las principales vías de comunicación que estructuran el territorio: la Autovía del Mediterráneo que une Murcia con Andalucía, y las nuevas Autovías Alhama-Cartagena y Alhama-Mazarrón, así como las principales vías estructurantes del núcleo urbano de Alhama. También forman parte del sistema general de comunicaciones las vías de acceso a los dos sectores periféricos de carácter turístico residencial que establece el PGMO, así como el viario

que se establece en el suelo urbanizable no sectorizado, formando una malla de comunicaciones prevista que se establece como elemento estructurante de los accesos a posibles sectorizaciones que se propongan en desarrollo de este Plan General. En cuanto al sistema de obtención, a modo de resumen, podemos señalar lo siguiente:

A) Las circunvalaciones se obtendrán mediante vinculación a sectores colindantes o adscripción al suelo urbanizable no sectorizado.

En el caso de sectores que proceden de modificaciones puntuales del Plan general vigente, se han recogido las determinaciones contempladas en dichos instrumentos.

Así:

Sector US 14-01: Se estará a lo dispuesto en la Modificación puntual del PGOU N° 4-R

Sector US-14-2-01: Se estará a lo dispuesto en la Modificación puntual del PGOU N° 23-R

B) El viario que se establece en el suelo urbanizable no sectorizado (UNS 19-01) formando una malla de comunicaciones prevista que se establece como elemento estructurante de los accesos a posibles sectorizaciones que se propongan en desarrollo de este Plan General, se obtendrá mediante adscripción al Suelo urbanizable No sectorizado (UNS 19-01)

C) Las infraestructuras de conexión a sistemas generales que no forman parte del sistema general de comunicaciones se obtendrán por el sistema de expropiación, con cargo a los sectores que precisen de dicha interconexión.

En lo relativo al sistema general de infraestructuras y servicios lo constituyen los principales elementos de abastecimiento, saneamiento, depuración y energía del término municipal, en Alhama la conexión a los depósitos de agua, depuradoras, líneas eléctricas de media y alta tensión, estaciones depuradoras de aguas residuales, etc.

En cuanto al dominio público de aguas, el PGMO señala los cauces públicos, si bien el acto administrativo de deslinde entre el dominio público de aguas y el suelo privado habrá de realizarse por el procedimiento administrativo correspondiente según la legalidad vigente, no pudiendo el PGMO más que señalar su existencia y remitirse a lo que establezca en su momento la administración pública competente.

La determinación de los sistemas generales se plasma en los planos de ordenación estructural del **PGMO**, diferenciando los existentes de los previstos.

### 3. Cuadro resumen de superficies del Plan general de Alhama de Murcia.

Se incorpora como anexo 3, tabla resumen de superficies del PGMO de Alhama de Murcia.

**Alhama de Murcia, marzo 2011.**

*EQUIPO REDACTOR:  
INCOTEC CONSULTORES, S.L.*

*DIRECTOR OFICINA DEL PGMO.  
El Arquitecto Municipal.*



*Fdo.: Julio Pérez Sánchez*

*Fdo.: Domingo Monserrat Delgado.*

**Diligencia:** El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011  
**El Secretario General,**

Fdo.: **David Ré Soriano.**

ANEXO 1

**ZONAS URBANÍSTICAS RESIDENCIALES**

ZONA	ALTURAS									Total por zona m²t	total PB m²t	TOTAL residencial m²t	S.G.E.L. m²s	S.G.E.L. según ley m²s	S.G.E.Q. m²s
	2	3	B+1	B+2	B+3	B+4	3+A	4+A	5						
SU 01-01	17.325,25	59.494,22								76.819,47	28.494,00	55.565,27	34.666,37		3.707,85
SU 02-01	29.597,09	101.382,52					8.365,12			139.344,73	50.983,00	98.655,01	0,00		0,00
SU 02-02	32.550,33	187.237,14								219.787,46	78.687,00	161.254,30	0,00		855,61
SU 03-01	41.903,80	1.316.905,26					163.226,00	10.097,00	118.395,87	1.650.527,93	493.476,00	1.183.950,06	53.389,74		90.681,12
SU 03-02	4.712,45	101.561,21	9.472,92							115.746,58	36.213,00	89.686,72	5.258,84		5.292,07
SU 03-03	11.343,46									11.343,46	5.672,00	7.940,32	0,00		0,00
SU 03-04	4.295,40									4.295,40	2.134,00	3.214,70	0,00		0,00
SU 03-05	4.425,38									4.425,38	2.211,41	3.318,40	0,00		0,00
SU 04-01									12.668,79	12.668,79	2.720,67	9.418,31	7.573,27		490,70
SU 04-02								16.075,85		16.075,85	3.494,75	13.070,37	5.675,19		381,16
SU 05-01			127.640,16							127.640,16	63.820,08	121.258,15	0,00		18.049,33
SU 05-02			85.833,42							85.833,42	42.916,71	68.237,57	0,00		10.350,34
SU 06-01	16.636,20									16.636,20	8.318,10	11.645,34	0,00		0,00
SU 06-02	4.978,70									4.978,70	2.489,35	2.240,42	0,00		0,00
SU 06-03	3.699,00									3.699,00	1.849,50	2.774,25	0,00		0,00
SU 06-04			40.763,04							40.763,04	20.381,52	28.534,13	17.436,65		22.958,74
SU 06-05			42.846,36							42.846,36	21.423,18	28.642,79	3.779,92		1.295,00
SU 07-A	400.274,09									400.274,09	220.571,51	470.532,44	0,00		7.667,31
SU 07-B	112.355,49									112.355,49	60.837,68	131.538,78	0,00		0,00
<b>Total</b>	<b>684.096,64</b>	<b>1.766.580,34</b>	<b>306.555,90</b>				<b>171.591,12</b>	<b>26.172,85</b>	<b>131.064,66</b>	<b>3.086.061,50</b>	<b>1.146.693,46</b>	<b>2.491.477,31</b>	<b>127.779,98</b>	<b>498.295,46</b>	<b>161.729,23</b>

**ZONAS URBANÍSTICAS INDUSTRIALES**

ZONA	S.G.E.L. m²s	S.G.E.Q. m²s
SU 08-01	3.335,18	3.182,73
SU 08-02	0,00	0,00
SU 08-03	0,00	0,00
SU 09-01	9.959,13	0,00
SU 09-02	0,00	0,00
SU 09-03	0,00	0,00
SU 09-04	65.598,90	0,00
SU 09-05	120.563,17	0,00
SU 10-01	0,00	0,00
SU 10-02	0,00	0,00
SU 10-03	0,00	0,00
SU 11-02	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>199.456,38</b>	<b>3.182,73</b>

**SIST GENERALES COMPUTABLES EXISTENTES EN EL TÉRMINO**

SGEQ	SUP m²s
SGEQ-26	26.880,75
SGEQ-33	90,59
SGEQ-41	2.135,62
SGEQ-42	4.033,21
SGEQ-43	9.286,13
SGEQ-48	3.578,86
<b>TOTAL</b>	<b>46.005,16</b>

SGEL	SUP m²s
SGEL-12	7.209,79
SGEL-17	34.053,88
<b>TOTAL</b>	<b>41.263,67</b>

**UNIDADES DE ACTUACIÓN**

UA RES	SUPERFICIE TOTAL m²s	SUPERFICIE EDIFICABLE m²s	SUPERFICIE VIALES m²s	S.G.E.L. m²s	S.L.E.L. m²s	S.G.E.Q. m²s	S.L.E.Q. m²s	ZONAS VERDES PRIVADAS m²s	S.G.I. m²s	INDICE DE EDIFICABILIDAD Dm²/m²s	EDIFICABILIDAD TOTAL m²t	S.G.E.L. SEGÚN LEY m²s	S.G.E.Q. SEGÚN LEY m²s	SUPERFICIE ÁMBITO SIN SSGG
SU 03-06	29.085,59	7.695,32	13.078,85	7.193,77	1.117,65	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	29.085,59			21.891,82
SU 03-07	5.177,66	2.147,16	1.488,14	1.542,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,24	6.420,30			3.635,30
SU 03-08	1.165,55	1.011,54	154,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,60	3.030,43			1.165,55
SU 03-09	778,24	578,89	199,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3,13	2.435,89			778,24
SU 03-10	4.124,46	2.972,63	1.151,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,86	7.671,50			4.124,46
SU 03-11	3.298,13	2.331,91	966,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,06	6.794,15			3.298,13
SU 03-12	12.238,74	5.356,01	5.445,15	0,00	1.437,58	0,00	0,00	0,00	0,00	1,31	16.032,75			12.238,74
SU 03-13	7.726,70	4.160,36	3.566,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,50	11.590,05			7.726,70
SU 03-14	66.970,40	13.250,51	22.040,00	23.678,46	1.233,60	5.604,14	0,00	1.163,69	0,00	0,70	46.879,28			37.687,80
SU 03-15	6.313,31	2.519,89	3.495,99	0,00	297,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,70	4.419,32			6.313,31
SU 03-16	11.885,00	2.879,69	3.225,93	2.384,99	0,00	3.394,39	0,00	0,00	0,00	0,70	8.319,50			6.105,62
SU 03-17	16.997,82	7.565,80	6.851,93	983,35	0,00	1.596,74	0,00	0,00	0,00	1,34	22.777,08			14.417,73
SU 03-18	1.059,10	664,70	394,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,55	582,51			1.059,10
SU 03-19	5.275,55	3.255,41	1.748,89	0,00	271,25	0,00	0,00	0,00	0,00	1,85	9.759,77			5.275,55
SU 03-20	5.927,46	2.629,78	3.175,21	0,00	122,47	0,00	0,00	0,00	0,00	1,33	7.883,52			5.927,46
SU 03-21	2.341,62	1.452,19	889,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,12	2.622,61			2.341,62
SU 03-22	27.679,61	10.074,90	11.269,47	3.321,10	0,00	2.575,53	0,00	438,61	0,00	1,01	27.956,41			21.782,98
SU 03-23	10.526,36	4.125,84	4.493,99	0,00	1.334,47	0,00	0,00	572,06	0,00	1,00	10.526,36			10.526,36
SU 03-24	3.731,21	2.253,67	1.477,54	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,10	4.104,33			3.731,21
SU 03-25	243,03	195,45	47,58	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,12	515,22			243,03
SU 03-26	2.090,91	1.266,56	245,17	579,18	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2.090,91			1.511,73
SU 03-27	4.491,04	2.639,44	607,65	0,00	1.243,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1,80	8.083,87			4.491,04
SU 04-03	6.079,06	2.403,15	909,27	0,00	2.766,64	0,00	0,00	0,00	0,00	1,38	8.389,10			6.079,06
SU 04-04	6.588,71	1.936,00	0,00	4.652,71	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,45	9.553,63			1.936,00
SU 04-05	26.108,88	5.158,00	7.185,63	13.765,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,70	18.276,22			12.343,63
SU 06-06	947,92	729,62	218,30	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,70	663,54			947,92
SU 06-07	4.645,45	2.589,83	2.055,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,25	1.161,36			4.645,45
SU 06-08	9.769,32	3.060,91	3.965,50	1.711,50	503,58	0,00	0,00	0,00	527,83	0,50	4.884,66			7.529,99
SU 06-09	8.075,66	2.014,21	1.408,71	4.652,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50	4.037,83			3.422,92
SU 06-10	2.842,43	1.927,80	914,63	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,36	3.865,70			2.842,43
SU 06-11	3.594,33	2.389,80	1.204,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50	1.797,17			3.594,33
SU 06-12	6.001,18	2.956,81	971,15	2.073,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,50	3.000,59			3.927,96
SU 06-13	8.015,14	2.728,29	2.330,07	0,00	0,00	2.148,57	0,00	808,21	0,00	0,50	4.007,57			5.866,57
SU 06-14	1.939,11	1.288,23	390,74	0,00	0,00	260,14	0,00	0,00	0,00	0,25	484,78			1.678,97
<b>TOTAL RES</b>	<b>313.734,68</b>	<b>110.210,30</b>	<b>107.567,22</b>	<b>66.538,63</b>	<b>10.328,62</b>	<b>15.579,51</b>	<b>0,00</b>	<b>2.982,57</b>	<b>527,83</b>	<b>-</b>	<b>299.703,49</b>	<b>59.940,70</b>	<b>14.985,17</b>	<b>231.088,71</b>
SU 11-01	21.289,10	13.953,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.335,90	0,00	0,50	10.644,55			21.289,10
SU 11-03	65.287,71	46.392,48	18.479,87	0,00	415,36	0,00	0,00	0,00	0,00	0,54	35.255,36			65.287,71
<b>TOTAL IND</b>	<b>86.576,81</b>	<b>60.345,68</b>	<b>18.479,87</b>	<b>0,00</b>	<b>415,36</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.335,90</b>	<b>0,00</b>	<b>-</b>	<b>45.899,91</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>86.576,81</b>

**PERI**

PE	SUPERFICIE DEL ÁMBITO m²s	APROV. DE REFERENCIA m²/m²s	EDIFICABILIDAD m²t	S.G.E.L. m²s	S.G.E.L. según ley m²s	S.G.E.Q. m²s	S.G.E.Q. según ley m²s	S.G.C. m²s	S.G.I. m²s	S.G.E.L.P.E. No computable m²s	SUPERFICIE RESTO ÁMBITO m²s
SU 07-12C	70.690,31	0,18	12.724,26	3.658,31	2.544,85	0,00	636,21	789,00	0,00	0,00	66.243,00
<b>TOTAL</b>	<b>70.690,31</b>	<b>-</b>	<b>12.724,26</b>	<b>3.658,31</b>	<b>2.544,85</b>	<b>0,00</b>	<b>636,21</b>	<b>789,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>66.243,00</b>

<b>P.G.M.O. ALHAMA</b>	<b>EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL m²t</b>	<b>S.G.E.L. m²s</b>	<b>S.G.E.L. SEGÚN LEY m²s</b>	<b>S.G.E.Q. m²s</b>	<b>ESTÁNDAR S.G.E.L. %</b>	<b>ESTÁNDAR S.G.E.Q. %</b>
ZONAS URBANÍSTICAS	2.491.477,31	127.779,98	498.295,46	161.729,23		
UNIDADES DE ACTUACIÓN	299.703,49	66.538,63	59.940,70	15.579,51		
PLANES ESPECIALES	12.724,26	3.658,31	2.544,85	0,00		
SECTORES	2.770.969,69	703.713,58	554.193,94	74.605,79		
ZONAS INDUSTRIALES	0,00	199.456,38	0,00	3.182,73		
TERMINO MUNICIPAL	0,00	41.263,67	0,00	46.005,16		
<b>TOTAL</b>	<b>5.574.874,75</b>	<b>1.142.410,55</b>	<b>1.114.974,95</b>	<b>301.102,42</b>	<b>20,49%</b>	<b>5,40%</b>

## ANEXO 2

## SECTORES

SECTOR	SUPERFICIE DEL ÁMBITO m <sup>2</sup> s	APROV. DE REFERENCIA m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> t	S.G.E.L. m <sup>2</sup> s	S.G.E.L. según ley m <sup>2</sup> s	S.G.E.Q. m <sup>2</sup> s	S.G.E.Q. según ley m <sup>2</sup> s	S.G.C. m <sup>2</sup> s	S.G.I. m <sup>2</sup> s	S.G.E.L.P.E. No computable m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE DE VIA PECUARIA m <sup>2</sup> s	SUPERFICIE DEL SECTOR m <sup>2</sup> s	APROV. RESULTANTE
USEC-12-01	78.855,48	0,55	43.370,51	17.023,63		0,00		1.647,26	0,00	0,00	0,00	60.184,59	0,721
USEC-12-02	76.477,23	0,55	42.062,48	3.272,40		0,00		16.046,28	0,00	0,00	3.858,28	57.158,55	0,736
USEC-12-03	31.300,05	0,55	17.215,03	1.831,38		0,00		6.149,72	0,00	0,00	1.964,59	23.318,95	0,738
USEC-12-05	117.409,01	0,60	70.445,41	14.300,00		0,00		1.484,95	0,00	0,00	12.744,75	88.879,31	0,793
USEC-12-06	270.153,98	0,55	148.584,69	58.423,76		0,00		8.792,17	0,00	0,00	10.118,96	202.938,05	0,732
USEC-12-07	132.626,56	0,55	72.944,61	0,00		24.805,83		2.583,76	0,00	0,00	2.584,18	105.236,97	0,693
USEC-12-08	366.438,89	0,55	201.541,39	41.708,33		0,00		54.743,29	0,00	0,00	20.812,34	269.987,27	0,746
USEC-12-09	151.786,09	0,55	83.482,35	0,00		26.495,58		11.618,33	0,00	0,00	2.090,19	113.672,18	0,734
USEC-12-10	49.877,42	0,55	27.432,58	0,00		0,00		11.150,00	0,00	0,00	0,00	38.727,42	0,708
USEC-12-11	85.274,56	0,55	46.901,01	8.629,45		0,00		10.566,66	0,00	0,00	570,67	66.078,45	0,710
USEC-12-12	265.919,57	0,55	146.255,76	21.759,05		0,00		0,00	27.674,22	0,00	0,00	216.486,30	0,676
USEC-12-13	179.665,36	0,55	98.815,95	23.287,72		0,00		7.955,84	15.419,51	0,00	0,00	133.002,29	0,743
USEC-12-14	172.212,42	0,55	94.716,83	28.704,19		6.551,87		6.160,21	0,00	0,00	0,00	130.796,15	0,724
USEC-12-15	97.098,69	0,55	53.404,28	6.525,23		0,00		15.479,08	0,00	0,00	165,56	75.094,38	0,711
USEC-12-17	35.358,39	0,15	5.303,76	7.725,11		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	27.633,28	0,192
USEC-12-18	11.131,52	0,25	2.782,88	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	11.131,52	0,250
USEC-12-19	10.888,85	0,25	2.722,21	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	10.888,85	0,250
USEC-12-20	34.409,59	0,25	8.602,40	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	34.409,59	0,250
USEC-12-21	45.020,29	0,25	11.255,07	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	45.020,29	0,250
USEC-12-22	27.918,90	0,25	6.979,73	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	27.918,90	0,250
USEC-12-04	109.661,00	0,70	76.762,70	11.195,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	98.466,00	*
USEC-12-16	74.322,67	0,70	52.025,87	11.601,31		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	62.721,36	*
USEC-14-01A	895.550,00	0,234	209.558,70	51.630,00		0,00		1.500,00	0,00	0,00	0,00	842.420,00	*
USEC-14-01-R	359.320,00	0,30	107.796,00	0,00		0,00		0,00	0,00	0,00	0,00	359.320,00	*
USEC-14-02-01	5.066.700,00	0,225	1.140.007,50	216.999,00		0,00		287.322,00	0,00	0,00	0,00	4.562.379,00	*
<b>TOTAL RES</b>	<b>8.745.376,52</b>	<b>-</b>	<b>2.770.969,69</b>	<b>524.615,56</b>	<b>554.193,94</b>	<b>57.853,28</b>	<b>138.548,48</b>	<b>443.199,55</b>	<b>43.093,73</b>	<b>0,00</b>	<b>54.909,52</b>	<b>7.663.869,65</b>	<b>-</b>
USEC-15-03	118.525,11	0,550	65.188,81	0,00		0,00		7.687,69	0,00	23.889,54	0,00	86.947,88	0,750
USEC-15-04	796.428,73	0,550	438.035,80	0,00		0,00		49.690,06	0,00	119.547,95	0,00	627.190,72	0,698
USEC-15-05	100.426,02	0,550	55.234,31	12.207,18		0,00		5.170,26	0,00	0,00	0,00	83.048,58	0,665
USEC-15-06	223.678,60	0,550	123.023,23	29.482,56		16.752,51		13.410,48	0,00	0,00	2.621,28	164.033,05	0,750
USEC-15-07	384.967,70	0,550	211.732,24	67.424,70		0,00		29.449,34	0,00	0,00	0,00	288.093,66	0,735
USEC-15-08	115.552,63	0,550	63.553,95	9.900,76		0,00		20.865,44	0,00	0,00	2.706,16	84.786,43	0,750
USEC-15-09	398.260,27	0,550	219.043,15	0,00		0,00		60.900,94	0,00	0,00	0,00	337.359,33	0,649
USEC-15-01	653.760,39	0,700	457.632,27	0,00		0,00		0,00	0,00	25.816,43	0,00	627.943,96	*
USEC-15-02	171.209,90	0,650	111.286,44	60.082,82		0,00		0,00	20.751,55	0,00	0,00	90.375,53	*
<b>TOTAL IND</b>	<b>2.962.809,35</b>	<b>-</b>	<b>1.744.730,19</b>	<b>179.098,02</b>	<b>0,00</b>	<b>16.752,51</b>	<b>0,00</b>	<b>187.174,21</b>	<b>20.751,55</b>	<b>169.253,92</b>	<b>5.327,44</b>	<b>2.389.779,14</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11.708.185,87</b>	<b>-</b>	<b>4.515.699,88</b>	<b>703.713,58</b>	<b>554.193,94</b>	<b>74.605,79</b>	<b>138.548,48</b>	<b>630.373,76</b>	<b>63.845,28</b>	<b>169.253,92</b>	<b>60.236,96</b>	<b>10.053.648,79</b>	<b>-</b>

## ANEXO 3

<b>SUELO NO URBANIZABLE</b>		
<b>PROTECCIÓN ESPECÍFICA</b>		<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>
<b>NUPE</b>	NUPE 21.01	49.498.451,21
	NUPE 21.02	10.417.810,45
	NUPE 22.01	42.569.183,73
	NUPE 23.01	11.127.348,18
	NUPE 23.02	4.971.273,01
	NUPE 23.03	2.227.704,36
	NUPE 23.04	1.321.714,03
	NUPE 23.05	5.969.007,94
	NUPE 24.01	168.708,94
<b>SUBTOTAL</b>		<b>128.271.201,85 m<sup>2</sup>s</b>
<b>PROTEGIDO POR EL PLANEAMIENTO</b>		<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>
<b>AMBIENTAL</b>	NUPP 25.01	4.732.966,27
	NUPP 25.02	1.021.681,82
	NUPP 25.03	184.356,75
	NUPP 25.04	1.037.289,07
	NUPP 25.05	1.031.615,59
	NUPP 25.06	901.354,57
	NUPP 25.07	1.667.502,41
	NUPP 26.01	2.670.546,19
	NUPP 26.02	9.086.514,91
	NUPP 26.03	802.210,44
<b>SUBTOTAL</b>		<b>23.136.038,02 m<sup>2</sup>s</b>
<b>INADECUADO</b>		<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>
<b>INADECUADO</b>	NUI 27.01	2.076.089,76
	NUI 28.01.01	1.007.258,86
	NUI 28.01.02	661.722,72
	NUI 28.02.01	392.186,16
	NUI 28.02.02	2.127.992,58
	NUI 28.03	878.923,39
	NUI 28.04	1.246.057,71
	NUI 28.05	1.389.368,61
	NUI 29.01	5.121.182,39
	NUI 30.01	2.074.007,99
	NUI 30.02	1.072.718,52
	NUI 30.03	4.169.271,05
	NUI 30.04	300.992,49
	NUI 30.05	225.177,28
	NUI 30.06	2.856.438,64
<b>SUBTOTAL</b>		<b>25.599.388,15 m<sup>2</sup>s</b>
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>		<b>177.006.628,02 m<sup>2</sup>s</b>

<b>SUELO URBANIZABLE</b>			
<b>NO SECTORIZADO RESIDENCIAL</b>		<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>	
	UNSEC 18.02	1.522.001,75	<b>84.178.503,31 m<sup>2</sup>s</b>
	UNSEC 18.03	959.798,09	
	UNSEC 18.04	437.513,74	
	UNSEC 18.05	22.974.518,11	
	UNSEC 18.06	5.590.880,94	
	UNSEC 19.01	52.693.790,68	
MÍNIMA DENSIDAD 0,22	UNSEC 19.02	1.239.554,77	<b>1.239.554,77 m<sup>2</sup>s</b>
BAJA DENSIDAD 0,4	UNSEC 16.02	1.533.696,21	<b>1.611.306,79 m<sup>2</sup>s</b>
<b>SUBTOTAL</b>			<b>87.029.364,87 m<sup>2</sup>s</b>
<b>NO SECTORIZADO ACTIVIDAD ECONOMICA</b>		<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>	
	UNSEC 20.01	978.192,82	<b>8.577.767,91 m<sup>2</sup>s</b>
MEDIA DENSIDAD 0,55	UNSEC 20.02	4.145.434,12	
	UNSEC 20.03	1.892.073,59	
	UNSEC 20.04	1.562.067,38	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>8.577.767,91 m<sup>2</sup>s</b>
<b>NO SECTORIZADO ESPECIAL</b>		<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>	
0,21	UNSEC 16.01 ESPECIAL	1.446.985,41	<b>11.375.648,60 m<sup>2</sup>s</b>
0,15	UNSEC 17.01 ESPECIAL	7.945.711,68	
0,06	UNSEC 17.02 ESPECIAL	1.982.951,51	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>11.375.648,60 m<sup>2</sup>s</b>
<b>URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL</b>		<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>	
MÍNIMA DENSIDAD 0,15	USEC 12.17	35.358,39	<b>35.358,39 m<sup>2</sup>s</b>
MÍNIMA DENSIDAD 0,225	USEC 14.02.01	5.066.700,00	<b>5.066.700,00 m<sup>2</sup>s</b>
MINIMA DENSIDAD 0,234	USEC 14.01A	895.550,00	<b>895.550,00 m<sup>2</sup>s</b>
BAJA DENSIDAD 0,30	USEC 14.01R	359.320,00	<b>359.320,00 m<sup>2</sup>s</b>
	USEC 12.01	78.855,48	<b>1.957.686,30 m<sup>2</sup>s</b>
	USEC 12.02	76.477,23	
	USEC 12.03	31.300,05	
	USEC 12.06	270.153,98	
	USEC 12.07	132.626,56	
	USEC 12.08	366.438,89	
	USEC 12.09	151.786,09	
	USEC 12.10	49.877,42	
	USEC 12.11	85.274,56	
	USEC 12.12	265.919,57	
	USEC 12.13	179.665,36	
	USEC 12.14	172.212,42	
	USEC 12.15	97.098,69	
MEDIA DENSIDAD 0,60	USEC 12.05	117.409,01	<b>117.409,01 m<sup>2</sup>s</b>
	USEC 12.16	74.322,67	<b>183.983,67 m<sup>2</sup>s</b>
MEDIA DENSIDAD 0,70	USEC 12.04	109.661,00	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>8.616.007,37 m<sup>2</sup>s</b>

URBANIZABLE SECTORIZADO ACTIVIDAD ECONÓMICA		Superficie m <sup>2</sup> s	
MEDIA DENSIDAD 0,70	USEC 15.01	653.760,39	<b>2.962.809,35 m<sup>2</sup>s</b>
MEDIA DENSIDAD 0,65	USEC 15.02	171.209,90	
MEDIA DENSIDAD 0,55	USEC 15.03	118.525,11	
	USEC 15.04	796.428,73	
	USEC 15.05	100.426,02	
	USEC 15.06	223.678,60	
	USEC 15.07	384.967,70	
	USEC 15.08	115.552,63	
	USEC 15.09	398.260,27	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>2.962.809,35 m<sup>2</sup>s</b>
SECTORIZADO RESIDENCIAL ESPECIAL		Superficie m <sup>2</sup> s	
MÍNIMA DENSIDAD 0,25	USEC 12-18	11.131,52	<b>129.369,15 m<sup>2</sup>s</b>
	USEC 12-19	10.888,85	
	USEC 12-20	34.409,59	
	USEC 12-21	45.020,29	
	USEC 12-22	27.918,90	
<b>SUBTOTAL</b>			<b>129.369,15 m<sup>2</sup>s</b>
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>			<b>118.690.967,25 m<sup>2</sup>s</b>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

<b>SUELO URBANO RESIDENCIAL</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>
SU 01-01	54.899,50
SU 02-01	76.197,13
SU 02-02	111.555,36
SU 03-01	1.098.320,52
SU 03-02	87.344,16
SU 03-03	9.916,62
SU 03-04	4.827,69
SU 03-05	5.403,93
SU 04-01	13.924,18
SU 04-02	12.597,58
SU 05-01	212.430,46
SU 05-02	78.852,67
SU 06-01	13.323,84
SU 06-02	13.878,85
SU 06-03	4.234,00
SU 06-04 (El Berro)	79.569,65
SU 06-05	65.089,41
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.942.365,55</b>
<b>SUELO URBANO ACTIVIDAD ECONÓMICA</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>
SU 08-01	34.439,41
SU 08-02	8.494,60
SU 08-03	34.857,38
SU 09-01	43.645,18
SU 09-02	89.000,00
SU 09-03	86.000,00
SU 09-04	621.230,00
SU 09-05	668.066,785
SU 10-01;SU 10-02; SU 10-03	202.964,12
SU 11-02	62.318,70
<b>SUBTOTAL</b>	<b>1.851.016,18</b>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

<b>NÚCLEO RURAL</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>
SU 07-01 A	2.864,99
SU 07-02 A	25.401,25
SU 07-03 A	10.849,97
SU 07-04 A	12.755,15
SU 07-05 A	7.039,24
SU 07-06 A	42.881,84
SU 07-07A	29.954,84
SU 07-08 A	51.652,62
SU 07-09 A	21.891,94
SU 07-10 A	14.523,46
SU 07-11 A	35.730,50
SU 07-12 A	16.147,12
SU 07-13 A	16.045,32
SU 07-14 A	16.011,48
SU 07-15 A	9.289,45
SU 07-16 A	8.130,16
SU 07-17 B	3.873,54
SU 07-18 B	20.055,12
SU 07-19 B	16.424,53
SU 07-20 B	6.536,64
SU 07-21 B	9.715,33
SU 07-22 B	18.316,82
SU 07-23 B	7.854,86
SU 07-12C	70.690,31
SU 11-01	21.289,09
SU 11-03	65.287,71
<b>SUBTOTAL</b>	<b>561.213,28 m<sup>2</sup>s</b>

**PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN**  
Documento Refundido Único e Integrado 2011

<b>UNIDADES DE ACTUACIÓN RESIDENCIALES</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>
SU-03-06	29.085,59
SU-03-07	5.177,66
SU-03-08	1.165,55
SU-03-09	778,24
SU-03-10	4.124,46
SU-03-11	3.298,13
SU-03-12	12.238,74
SU-03-13	7.726,70
SU-03-14	66.970,40
SU-03-15	6.313,31
SU-03-16	11.885,00
SU-03-17	16.997,82
SU-03-18	1.059,10
SU-03-19	5.275,55
SU-03-20	5.927,46
SU-03-21	2.341,62
SU-03-22	27.679,61
SU-03-23	10.526,36
SU-03-24	3.731,21
SU-03-25	243,03
SU-03-26	2.090,91
SU-03-27	4.491,04
SU-04-03	6.079,06
SU-04-04	6.588,71
SU-04-05	26.108,88
SU-06-06	947,92
SU-06-07	4.645,45
SU-06-08	9.769,32
SU-06-09	8.075,66
SU-06-10	2.842,43
SU-06-11	3.594,33
SU-06-12	6.001,18
SU-06-13	8.015,14
SU-06-14	1.939,11
<b>SUBTOTAL</b>	<b>313.734,68</b>
<b>UNIDADES DE ACTUACIÓN INDUSTRIALES</b>	<b>Superficie m<sup>2</sup>s</b>
SU-11-01	21.289,10
SU-11-03	65.287,71
<b>SUBTOTAL</b>	<b>86.576,81</b>
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>4.754.906,50</b>

<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup>s</b>
<b>SGI-01</b> Presa de la Rambla de Algeciras	3.699.403,37
<b>SGI-02</b> Presa Romeral	6.986,17
<b>SGI-03</b> Trasvase Tajo-Segura	823.032,28
<b>SGI-04</b> Red General de Canales Mancomunidad Taibilla	32.353,58
<b>SGI-05</b> Embalse de Carrascoy, Red Primaria Desalinizadora de Valdelentisco	83.664,93
<b>SGI-06</b> Embalse de Regadíos del Amarquillo	13.248,75
<b>SGI-07</b> Embalse de Regadíos del Romeral	11.791,49
<b>SGI-08</b> Embalse de Regadíos de Frandi	20.455,67
<b>SGI-09</b> Embalse de Regadíos de Moriana	14.813,59
<b>SGI-10</b> Embalse de Regadíos de El Murtal	75.925,70
<b>SGI-11</b> Embalse recogida de pluviales	1.584,00
<b>SGI-12</b> Depósito de agua potable el Pozo	5.485,54
<b>SGI-13</b> Depósito de agua potable Gebas	464,24
<b>SGI-14</b> Depósito de agua potable Carmona	8,00
<b>SGI-15</b> Depósito de agua potable Carmona MCT	182,00
<b>SGI-16</b> Depósito de agua potable de casco urbano	3.674,14
<b>SGI-17</b> Depósito de agua potable de pedanías 1	217,35
<b>SGI-18</b> Depósito de agua potable de pedanías 2	4.410,45
<b>SGI-18-03-01</b> Pluviales	5.694,32
<b>SGI-18-03-02</b> Pluviales	7.653,19
<b>SGI-18-03-03</b> Pluviales	1.126,85
<b>SGI-18-03-04</b> Pluviales	1.614,41
<b>SGI-19</b>	198,26
<b>SGI-19-01</b> Futuro depósito de agua potable	30.000,00
<b>SGI-20</b> Depósito de agua potable Carrascoy	1.821,29
<b>SGI-21</b> Depósito de agua potable Condado de Alhama	13.855,37
<b>SGI 21-02</b> Depósito de Tormentas	2.016,57
<b>SGI-22</b> EDAR Alhama	71.900,29
<b>SGI-23</b> E.D.A.R. Berro	2.991,84
<b>SGI-24</b> E.D.A.R. Cañarico	200,02
<b>SGI-25</b> EDAR industrial 1	8.323,24
<b>SGI-26</b> EDAR industrial 2	38.856,50
<b>SGI-27</b> E.D.A.R. Campo de vuelo	3.712,52
<b>SGI-28</b> E.D.A.R. Condado de Alhama	14.004,43
<b>SGI-29</b>	5.547,55
<b>SGI-30</b> Vertedero de Inertes	73.251,33
<b>SGI-31</b> Estación transformadora de Alhama	11.668,40
<b>SGI-32</b> Subestación transformadora el Pozo	8.966,65
<b>SGI-33</b> Subestación Electrica Condado de Alhama	9.537,70
<b>SGI-34</b> Depósito de gas natural licuado	5.627,51
<b>SGI-35</b> Genérico Infraestructuras (Condado de Alhama)	291.990,80
<b>SUBTOTAL SGI</b>	<b>5.408.260,29</b>
<b>SGC-01</b>	1.127.884,22
<b>SGC-02</b>	1.663.205,17
<b>SGC-03</b>	408.927,34
<b>SGC-04</b> RM-515 (Ctra. Gebas)	109.523,65
<b>SGC-05</b> RM-603 (Ctra. La Costera)	183.490,96
<b>SGC-06</b> RM-604 (Ctra. La Costera-Librilla)	7.891,15
<b>SGC-07</b> RM-C25 (Ctra. Berro)	1.350,12

SGC-08 RM-608 (Alhama-Nudo A7)	32.611,22
SGC-09 RM-E10 (Alhama-La Costera)	94.914,38
SGC-10 RM-E24 (Las Cañadas)	47.220,14
SGC-11 N-340a (Ctra. Alhama-Totana)	86.481,67
SGC-12 Vía Renfe existente	214.960,40
SGC-12-02 Circunvalacion Ronda Este	87.564,73
SGC-13 Vía Renfe prevista	128.130,75
SGC-14 Conexión a SGC Las Cañadas	399.314,18
SGC-14-02-01	252.116,36
SGC-16-01 Circunvalación Sur	74.784,75
SGC-18-05 Variante Pueblo Nuevo-Cañarico	43.524,89
SGC-18-06 Circunvalacion Ronda Este	36.775,52
SGC-19-01 Acceso Depósito	54.638,30
SGC-19-02 Variante Venta Aledo primer tramo	18.607,50
SGC-19-03 Variante La Molata-Casas del Aljibe	55.137,16
SGC-19-04 Variante Los Muñoces	16.866,52
SGC-19-05 Variante Los Cánovas	56.231,99
<b>SUBTOTAL SGC</b>	<b>5.202.153,07</b>
SGEL 12	7.209,79
SGEL 17	34.053,88
<b>SUBTOTAL SGEL</b>	<b>41.263,67</b>
SGEQ-16-01 Los Quemados	22.604,79
SGEQ-17-01 Ampliación de Parque de Bomberos	4.757,32
SGEQ-19-01-01 Ampliación de Cementerio de Nuestra Señora de la Cabeza de la Molata	3.578,86
SGEQ-19-01-02 Dotacional Generico sin uso definido	39.988,82
SGEQ-19-01-03 Dotacional Generico sin uso definido	149.966,90
SGEQ 26	26.880,75
SGEQ-33 Ermita de la Candelaria	90,59
SGQE 41	2.135,62
SGEQ-42 Parque de Bomberos	4.033,21
SGEQ-43 Asistencial Sanitario (Las Flotas)	9.286,13
SGEQ-48 Cementerio de Nuestra Señora de la Cabeza de la Molata	3.578,86
<b>SUBTOTAL SGEQ</b>	<b>266.901,85</b>
<b>SUBTOTAL SGVías Pecuarias</b>	<b>901.811,08</b>
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>11.820.389,96</b>

CLASIFICACIÓN	SUPERFICIE m <sup>2</sup> s
Suelo Urbano	4.754.906,50
Suelo Urbanizable	118.690.967,25
Suelo no Urbanizable	177.006.628,02
Sistemas Generales en el Término	11.820.389,96
<b>TOTAL</b>	<b>312.272.891,73</b>