

Paramount: Más de un año, y puede que más de 15.

BREVE ANÁLISIS DE LOS TIEMPOS, PLAZOS Y AVALES PREVISTOS PARA PODER INICIAR EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO-RECREATIVO “PARQUE TEMÁTICO PARAMOUNT” EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA.

Estudiada la Memoria de octubre de 2012 del PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN DEL COMPLEJO TURÍSTICO-RECREATIVO “PARQUE TEMÁTICO PARAMOUNT”, aprobado inicialmente el día El 7 de noviembre de 2012 (BORM 19/11/2012), resulta que:

PRIMERO.- En la página 100 del mencionado Plan nos encontramos el apartado 16.2 donde se establece que Las obras de urbanización del conjunto de la actuación de desarrollo del Sector PE Paramount, se llevarán a cabo en un plazo máximo de 15 años de duración, a contar desde la fecha en que ello sea posible efectivamente, esto es, aprobado definitivamente e inscrito el Proyecto de Reparcelación, y aprobado con carácter definitivo el Proyecto de Urbanización, puedan iniciarse en legal forma las obras consiguientes de la UA1, sin perjuicio de la eventual ampliación de dicho plazo por el procedimiento que legalmente corresponda.

No se establece plazo alguno para las obras de edificación, según faculta el art. 202.1º del TRLSRM”.

Nos encontramos con el incuestionable hecho de que los propios promotores de esta actuación urbanística se otorgan un extenso plazo de 15 años ampliable indefinidamente, solo para las obras de urbanización no incluyendo la edificación. Algo contradictorio para una actuación que se supone va a ser insignia de la Región y motor de empleo. Puede darse la circunstancia de que las obras de urbanización finalicen dentro de quince años y a partir de ese momento se comience a construir el Parque Temático para cuya finalización no se establece plazo. Toda una vida esperando a la PARAMOUNT.

SEGUNDO.- El 7 de noviembre de 2012, el Sr. Alcalde de Alhama dictó el Decreto nº 3.703/12 por el que se aprobaba inicialmente el Plan Especial Paramount, exponiéndose al público junto con el Informe de Sostenibilidad Ambiental por un plazo de DOS MESES. Dicho plazo finalizó el 19 de enero de 2013.



A día de hoy no se ha efectuado las contestaciones a las alegaciones presentadas al Plan Especial ni al Informe de Sostenibilidad. Estudiadas las alegaciones, el órgano competente en materia ambiental de la Comunidad Autónoma debe elaborar una MEMORIA AMBIENTAL, que según el artículo 12 de la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, es preceptiva y se tendrá en cuenta en el plan o programa antes de su aprobación definitiva.

Por lo tanto hasta que la Comunidad Autónoma no elabore la obligada Memoria Ambiental no puede aprobarse definitivamente el Plan Especial.

Para elaborar esa Memoria la CARM debe tener en cuenta la Sentencia el Tribunal Constitucional 234/2012 de 13 de diciembre de 2012 por la que se anula la Disposición Adicional Octava de la Ley del Suelo de la Región de Murcia que supone la reducción de aproximadamente un 21% del sector al convertirse este en suelo no urbanizable con protección específica, donde ni se puede construir ni se genera aprovechamiento urbanístico alguno.

Esto **supone la necesidad de la elaboración de un nuevo Plan Especial para el sector Paramount o la modificación de este**, con una nueva delimitación del ámbito y nuevos cálculos de los estándares urbanísticos y distribución de usos del suelo. Asimismo supone la necesidad de nuevas consultas a los órganos competentes en materias sectoriales que se vean afectadas por el Plan (Carreteras, CHS...) puesto que las modificaciones introducidas son de gran calado. Tras esto debe procederse a su **aprobación inicial y nueva exposición pública** con plazo para presentación de alegaciones a los interesados. Después hay que contestar esas alegaciones y proceder a modificar los términos que resulten afectados por las alegaciones estimadas. Luego hay que proceder a la aprobación definitiva y su publicación en el BORM, elaborar el proyecto de urbanización, aprobarlo inicialmente con publicación en el BORM y plazo para alegaciones y después se aprobará definitivamente y se publicará dicha aprobación en BORM. Después es necesaria la aprobación del Programa de Actuación y sistema de gestión elegido que también requiere de exposición pública.

Teniendo en cuenta que este Plan ya ha sufrido una modificación, y que para tramitarla hasta el momento en el que ahora se encuentra ha transcurrido más de un año, **no se considera factible que todo el trámite que ahora debe pasar pueda tener una duración inferior a otro año**. A partir de ese momento comenzaría el plazo de los quince años para finalizar la urbanización.

TERCERO.- Según el mencionado Decreto nº 3.703/12 del alcalde de Alhama, en el reparo nº 2 del documento se determina que previamente a la aprobación definitiva del Plan Especial Paramount y “de acuerdo con la normativa del PGMO de Alhama y atendiendo que en la zona UNSEC 19-01, se dispone de un Plan Especial de Infraestructura, las redes exteriores al ámbito se resolverán en una modificación del



mismo, **garantizando que esta actuación se coordine con el resto de desarrollos urbanísticos** previstos en la zona”.

Por este motivo en el BORM de 10 de enero de 2013 se publica el anuncio de la aprobación inicial de la Modificación n.º 1 del Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turísticos Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia. En dicho Plan se establece el desarrollo de una infraestructura viaria, redes de agua potable, redes de depuración de aguas residuales, redes de evacuación de aguas pluviales, infraestructura eléctrica, red de telecomunicaciones, y la infraestructura de gas. Hasta que esta Modificación del Plan Especial de Infraestructuras (PEI) no se apruebe definitivamente no podrá aprobarse el Plan Paramount, que previamente deberá ser adaptado para cumplir con lo establecido en dicha Modificación del PEI.

Según se establece en la página 81 de la Memoria del mencionado PEI el coste total estimado de la ejecución de las Infraestructuras previstas asciende a **96.018.121´22 €**, que se reparten entre los sectores Campo de vuelo, Condado I, Condado II, La Morera Golf Resort, La Ermita Resort, Sierra de Alhama Golf Resort, Guadalhama y **Paramount**, correspondiendo a este último un coste total de **18.856.876´20 €**.

Para la financiación de estas infraestructuras se establece en la página 82 de la Memoria que en “caso del optarse por la gestión directa para la ejecución de las obras e infraestructuras del plan especial, será el Ayuntamiento de Alhama de Murcia quien atienda su financiación previa su planificación, selección de contratistas y adjudicación de obras, procediendo posteriormente a su repercusión a los promotores y propietarios afectados”. En el “caso de optarse por el sistema de gestión indirecta corresponderá a la Entidad Urbanística que se constituya la financiación de las obras e infraestructuras del presente plan especial distribuyendo el coste” posteriormente entre los sectores.

Hay que tener en cuenta que de los ocho sectores urbanísticos a desarrollar, dos (La Morera y Guadalhama) se encuentran aun en proceso de sectorización, y de los otros seis uno se ha desarrollado parcialmente antes de la modificación del Plan de Infraestructuras y de la existencia del Plan Paramount, mientras que los cinco restantes no han iniciado su desarrollo. Tan solo en estos cinco se prevé la construcción de miles de viviendas, ya que juntos suman una superficie de 12.033.119 m².

En las actuales condiciones económicas de aguda crisis en las que se encuentra el país, no se puede prever el desarrollo de estos sectores en un futuro próximo.

En resumen, si para la ejecución de las infraestructuras necesarias e imprescindibles para el desarrollo del Plan Paramount se opta por la gestión directa será el Ayuntamiento de Alhama el que tendrá que financiar los **96.018.121´22 €**. Si se opta por la gestión indirecta, el desarrollo de las infraestructuras necesarias para el Plan Especial Paramount dependerá de los recursos económicos de los promotores de los otros siete planes.



Las infraestructuras no pueden ejecutarse después de las obras de edificación del Plan Especial Paramount, de modo que hay que tener la financiación suficiente para ellas antes de edificar. Muy difícilmente la iniciativa privada dispone ahora de recursos para esa financiación.

CUARTO.- Según el Estudio Económico del Plan Paramount los gastos de urbanización exterior más los de urbanización interna ascienden a la elevada cifra de **39.575.914´7 €**. En la página 98 de la Memoria del Plan se establece la posibilidad, prevista en nuestra legislación, de la obtención de licencias de obras y su ejecución con carácter simultáneo a la obra de urbanización constituyendo las garantías que aseguren la ejecución efectiva de la urbanización.

Si con la finalidad de ganar tiempo se opta por esta posibilidad el PGM de Alhama establece que la fianza será por el importe íntegro del coste de las obras de urbanización, es decir el promotor necesitará un **aval de 39.575.914´7 €** (para las cuatro unidades de actuación en las que se divide el sector). Y además hay que tener en cuenta la necesidad de que las infraestructuras que deben costear los otros sectores, y que son necesarias para Paramount, se ejecuten.

Si se decide no simultanear obras de urbanización y licencias de obras el aval es del 10% del coste de urbanización, es decir un aval de 3.957.591´4 €, y habrá que esperar a finalizar toda la urbanización para poder iniciar las edificaciones, cosa que, como ya hemos dicho, puede durar quince años.

Análisis realizado el 27 de febrero de 2013 en base a la legislación vigente y la información pública disponible en esta fecha.