

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
“SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT”
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA.**

M E M O R I A

JULIO 2.011

**MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL
"SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT"
EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ALHAMA DE MURCIA.**

MEMORIA

1. OBJETO.

La presente Memoria tiene por objeto la descripción y la justificación de la conveniencia y oportunidad de la Modificación del Plan Parcial "Sierra de Alhama Golf Resort", aprobado definitivamente con fecha **29 de julio de 2010** sobre terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, dentro del Area UNSEC 19-01 del vigente Plan General de Ordenación Urbana del Término Municipal de Alhama de Murcia.

2. ANTECEDENTES

El **Plan General de Alhama de Murcia** fué aprobado por Orden resolutoria del Consejero de Obras Publicas, Vivienda y Transportes de fecha 1 de febrero de 2.008 (BORM nº 53 de 3 de marzo de 2.008). Recientemente el Consejero de Obras Publicas, Vivienda y Transportes ha dado el visto bueno al Texto Refundido del Plan General de Alhama de Murcia que subsana los reparos indicados en los escritos de la Dirección General del Territorio y Vivienda de fechas 19 y 26 de octubre de 2010; y que fue aprobado por el Pleno de la Corporación Municipal de 1 de diciembre de 2010; Con fecha 16 de marzo de 2011 se publica en el B.O. R.M. la **Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, y Ordenación del Territorio, de fecha 23 de febrero de 2011, relativa a la aprobación definitiva y toma de conocimiento de la subsanación de deficiencias del PGMO de Alhama de Murcia. Expte. 153/04 de planeamiento.**

Con fecha 25 de junio de 2.009 por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal se procede a la aprobación definitiva del **Plan Especial de Infraestructuras de los Desarrollos Turístico-Residenciales del Sur del Municipio**, publicado en el BORM de 14 de octubre de 2.009, debidamente adaptado a las determinaciones del P.G.M.O.

En este Plan Especial se contemplan y recogen las previsiones de infraestructuras necesarias y suficiencia de recursos hídricos para el total desarrollo de los suelos recogidos en estas áreas de ordenación del Plan General entre las que se encuentra el Plan Parcial que nos ocupa.

Asimismo, las sociedades promotoras del Plan Parcial se encuentran adheridas a la **Entidad Urbanística de Colaboración** constituida al amparo del artículo 157 del T.R.L.S.R.M. para la gestión urbanística del citado Plan Especial de Infraestructuras

El **Plan Parcial** cuya modificación es objeto de este trabajo, en cuanto instrumento de desarrollo, tenía por objeto la ordenación detallada del sector de suelo urbanizable determinado en la cédula de urbanización y avance de planeamiento expedida en fecha 17 de junio de 2008 por el Sr. Alcalde de Alhama de Murcia mediante Decreto núm. 1.942/08, y de acuerdo con las determinaciones del Convenio Urbanístico suscrito al efecto en fecha 30 de abril de 2008 (BORM de fecha 2 de junio de 2008, núm. 127)

Los terrenos sobre los que se proyectó ostentaban en el PGMU la condición de suelo urbanizable no sectorizado, norma 19/01, uso residencial, mínima densidad, actuaciones periféricas autónomas, habiéndose procedido a su sectorización de acuerdo con el apartado Tercero de la cédula de urbanización, correspondiendo en todo caso a este Plan Parcial la delimitación sectorial definitiva.

En fecha **29 de julio de 2010** mediante Acuerdo Pleno de la Corporación del excelentísimo Ayuntamiento de Alhama de Murcia se procede a la **aprobación definitiva del Plan Parcial**, Programa de Actuación y demás Anexos incorporados a la Memoria del sector denominado “Sierra de Alhama Golf Resort”.

El Plan Parcial estableció la ordenación pormenorizada del ámbito indicado, posibilitando así la implantación de un desarrollo turístico-residencial en el Sur del Municipio de Alhama de Murcia.

Sus linderos se sitúan respecto de sistemas generales, vías de comunicación o límites de propiedad, dado que el límite Sur de todo el sector viene constituido por la autovía Alhama de Murcia – Campo de Cartagena

Se trata de un ámbito incluido o atendido por el Plan Especial de Infraestructuras de los Desarrollos Turístico-Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia, de modo que la solución en cuanto necesidades de infraestructuras urbanas se encuentra prevista, garantizando su implantación.

De acuerdo con las Cláusulas Segunda y Cuarta del Convenio Urbanístico, se formalizó, asimismo, una **actuación de mejora ambiental** de las recogidas en el art. 61 PGMO, consistente en la cesión a favor de la Administración de terrenos con alto valor ambiental para su recuperación con clasificación de *no urbanizable de protección específica*, pudiendo alcanzar así el aprovechamiento urbanístico de referencia del ámbito a un máximo de 0,21m²/m², y generando en todo caso los terrenos objeto de cesión ambiental 0,10 m²/m².

Los terrenos objeto de mejora ambiental presentaban una superficie de 755.901 m² aproximadamente, siendo objeto de cesión mediante la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación de la unidad de actuación única del desarrollo, sin perjuicio de su cesión anticipada a cuenta de las futuras cesiones que deba contener el proyecto de reparcelación.

Se formalizó su cesión mediante *Convenio de cesión Medioambiental de fecha 30 de abril de 2008 siendo publicado su texto íntegro en el BORM de 2 de junio de 2008 (núm. 127)* , y quedando sus promotores y propietarios de los terrenos a disposición de la Administración actuante para formalizar dicha cesión cuando así se estime oportuno, en cuanto cesión anticipada a las que ha de contener el futuro proyecto de reparcelación con reserva a su favor del aprovechamiento urbanístico generado por la superficie real de los terrenos cedidos.

Asimismo, las sociedades promotoras del Plan Parcial se encuentran adheridas a la **Entidad Urbanística de Colaboración** constituida al amparo del artículo 157 del T.R.L.S.R.M. para la gestión urbanística del citado Plan Especial de Infraestructuras

La compañía mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA ha suscrito contratos de opción de compra sobre determinadas fincas, sitas en el ámbito del Plan Parcial con las compañías propietarias DESARROLLO AMTRADE, S.L., SIERRA DE

ALHAMA GOLF RESORT, S.L., INFRAESTRUCTURAS TERRESTRES, S.A., GISPAFRUITS, S.L. y SAT CANCARIN Nº 8.331. Estos contratos garantizan a PREMURSA la asignación, como mínimo, del 33,39% del aprovechamiento del sector.

Asimismo, en Suelo Urbanizable Sin Sectorizar, PREMURSA ha adquirido derechos sobre aproximadamente otro 1.030.000 m², en terrenos colindantes con el ámbito del Plan Parcial "Sierra de Alhama Golf Resort", que se rigen por las normas aplicables del Plan General y del vigente TRSLRM.

La sociedad mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA es titular exclusivo de una licencia para toda España, con sede del Proyecto en Murcia, contratada con la compañía PARAMOUNT LICENSING INC por un plazo de treinta años de vigencia y que concreta su objeto en : a) Desarrollar y operar un Parque Temático de la marca Paramount; b) Comercialización y manufacturación de determinados artículos de la marca Paramount en el ámbito del Parque Temático y en cualquier otro lugar autorizado; c) Desarrollar y operar un hotel (al menos uno) de la marca Paramount en el Parque Temático y d) Desarrollar y operar el Proyecto como sede de la marca Paramount en su conjunto.

Con fecha 29 de octubre de 2.010, la Junta de Gobierno local del Ayuntamiento de Alhama de Murcia adoptó el acuerdo de aprobar un Protocolo de Actuación entre el citado Ayuntamiento y la empresa PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA para la implantación de un Parque Temático en dicho Municipio.

En dicho protocolo el Ayuntamiento manifiesta y declara **el interés público y social** para la citada implantación y muestra su máxima predisposición a facilitar, en las condiciones establecidas en la legislación vigente, su construcción en el Municipio, comprometiéndose a facilitar y coordinar administrativamente la gestión; tramitar con la mayor diligencia los instrumentos de planeamiento y licencias; facilitar el uso de parte de las parcelas dotacionales y/o de su 10% de aprovechamiento para la implantación del Parque Temático en las condiciones legalmente establecidas y, por último, a facilitar el uso de las infraestructuras municipales disponibles, todo ello mediante su definición en el correspondiente instrumento urbanístico en las condiciones establecidas en la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Esta declaración de interés público se concretó, también, por parte de la Comunidad Autónoma de Murcia mediante Orden del Consejero de Cultura y Turismo por la que se declara el proyecto empresarial consistente en un Parque Temático de ocio y entretenimiento promovido por la empresa PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA, como de Interés Turístico Regional.

Con fecha 31 de marzo de 2011 el Pleno de la Corporación Municipal de Alhama de Murcia aprobó admitir a trámite la solicitud presentada por la mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA, para suscribir un Convenio Urbanístico que permitiera establecer un marco jurídico-urbanístico adecuado al establecimiento de un Parque Temático en dicho Término Municipal.

En el mismo Pleno Municipal de 31 de marzo de 2011, se aprobó inicialmente la **Modificación no estructural nº 2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana** relativa al establecimiento de primas de aprovechamiento a la construcción de viviendas de Protección Oficial en Suelo Urbano no Consolidado y Suelo Urbanizable y para fomentar los usos alternativos al residencial no protegido, de conformidad al Proyecto redactado por el Arquitecto Municipal. Con fecha 28 de julio de 2011 se aprueba definitivamente por el Pleno Municipal la citada Modificación nº 2

El M.I. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, representado por su Alcalde y la sociedad mercantil PROYECTOS EMBLEMÁTICOS MURCIANOS S.A. PREMURSA, representada por su Consejero Delegado, firmaron el **Convenio Urbanístico** que se acompaña a esta Memoria como Anexo III el cual fue asimismo ratificado por el Pleno Municipal de 28 de julio de 2011, en el que se concretan, entre otros, los instrumentos urbanísticos de planeamiento, gestión y ejecución necesarios para la mejor adecuación del marco jurídico-urbanístico en que debe desarrollarse, dentro del más estricto respeto y observancia de la legalidad, el desarrollo del proyecto urbanístico del Parque Temático pretendido.

3. JUSTIFICACION DE LA ALTERNATIVA ADOPTADA

La posible implantación de un Parque Temático como el que nos ocupa, promovido por una sociedad industrial cinematográfica de primer orden en el panorama internacional, conlleva un

estudio geoestratégico previo que ha decidido a dicha entidad a efectuar su elección dentro de España, concretamente en la Región de MURCIA siempre que las exigencias de todo orden, que una actuación de estas características genera, fueran acordes con las expectativas de desarrollo fijadas para la Región por los organismos institucionales competentes.

Es evidente la vocación que, en el campo de la industria del Turismo, tiene asignada la Región de Murcia en su conjunto, así como la voluntad expresada explícitamente por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia a través de la redacción y aprobación de un Plan General de Ordenación Municipal con clara intencionalidad de procurar y favorecer los desarrollos turísticos en el municipio.

El apoyo prestado desde el primer momento por las autoridades institucionales de la Región de Murcia, que han refrendado el carácter de interés turístico y social

En la exposición de antecedentes de esta Memoria se recogen las principales motivaciones que han llevado a la sociedad promotora del Parque Temático Paramount a radicar esta importante iniciativa en el suelo elegido y que podemos resumir nuevamente así:

- Municipio con Plan General vigente adaptado a las determinaciones del T.R.L.S.R.M.
- Existencia de un Plan Especial de Infraestructuras de los Desarrollos Turístico-Residenciales para el Sur del Municipio,
- Sector de suelo amparado por la clasificación y calificación urbanística y ordenado con Plan Parcial aprobado definitivamente.
- Existencia de suelos inmediatos, con cultivos originales de secano en regresión y con aisladas explotaciones agrícolas de cítricos, aptos para posibles ampliaciones hasta cubrir las necesidades demandadas por el Parque Temático
- Situación estratégica respecto de las infraestructuras existentes o previstas de la Región de Murcia
- Suelos con determinaciones de carácter medio-ambiental analizadas previamente y adecuadas para la implantación del Parque.

4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

En el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Alahama de Murcia, parte de los terrenos promovidos por PREMURSA se encuentran clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, e incluidos en el ámbito del Plan Parcial "Sierra de Alhama Golf Resort" de desarrollo turístico y única Unidad de Actuación.

La ordenación pormenorizada recogida en este Plan Parcial se había orientado para darle fundamentalmente un carácter de primera residencia, aunque se permite la vivienda de menores dimensiones para residencia temporal. Las diferentes tipologías residenciales se han estructurado formando barrios rodeando el entorno de un campo de golf, equipamientos y espacios libres. Dentro de cada agrupación residencial se combinan diferentes tipologías unifamiliares y plurifamiliares.

En cuanto a las dotaciones y equipamientos, dada la componente turística – residencial, se han situado agrupadas en diferentes parcelas situadas en el recorrido del vial principal del sector que finalmente se consolidaría en torno a un campo de golf de 18 hoyos; De la misma manera, las zonas verdes se han situado de forma que se racionalice su uso.

Es evidente que para posibilitar la implantación del Parque Temático de Ocio y Entretenimiento que se pretende se requiere de la adecuación del marco jurídico-urbanístico descrito mediante la modificación y ajuste del planeamiento vigente, para el preceptivo control administrativo y la adaptación del marco de actuación a la más estricta observancia de la legalidad.

Esta adecuación pasa, para el suelo sectorizado, por el establecimiento de una nueva división del ámbito del Plan Parcial definitivamente aprobado en varias Unidades de Actuación; la transformación de parte de la edificabilidad residencial en terciaria; el incremento de la edificabilidad del sector mediante primas de aprovechamiento para usos terciarios a fin de cubrir las demandas generadas por el Parque Temático; la adecuación de las normas y ordenanzas urbanísticas a las singulares tipologías de los usos de un Parque Temático como el que nos ocupa y la modificación de la actual ordenación pormenorizada del sector.

Todo esto justifica y obliga a tramitar la oportuna Modificación del Plan Parcial vigente, ante el Ayuntamiento de Alhama, cuyo contenido específico pasamos a exponer.

5. CARACTERÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL QUE SE MODIFICA.

El ámbito del Plan Parcial que se modifica, se encuentra situado a unos 10 Km de la ciudad de Alhama de Murcia, apoyado por su lindero SE. en la Autovía RM-2 de Alhama de Murcia a Campo de Cartagena, al norte de la misma, próximo a las Sierras de Carrascoy y del Valle y cerca del Parque Regional de Sierra Espuña.

La superficie del ámbito es de 1.617.822,66 m² en el que se incluye un ámbito adscrito al sector como sistema general viario (RM-2) de 97.453,07 m²., resultando un área de intervención de 1.520.369,59 m².

Los restantes linderos se apoyan, en general, en caminos rurales existentes y límites de fincas, constituyendo un conjunto homogéneo apto para su desarrollo urbanístico.

La topografía carece de accidentes topográficos importantes con ligera pendiente y orientación hacia el sudoeste..

Existen en el ámbito algunas pequeñas edificaciones de carácter rural vinculadas a los campos de cultivos existentes.

El ámbito está atravesado por algunas infraestructuras importantes, como son la conducción de la planta desaladora de Vandelentisco y la conducción doble del Oleoducto Cartagena-Puertollano cuyas características singulares se respetan en la ordenación que se propone.

Los datos generales del proyecto de Plan Parcial se recogen en los cuadros adjuntos:

Composición de superficies

Superficie a ordenar:	1.520.369,59 m²
S.G. Viario (RM-2)	97.453,07m ²
<hr/>	
Subtotal ámbito	1.617.822.66 m²
Finca de mejora ambiental	755.901,00 m ²
<hr/>	
Total actuación	2.373.723,66 m²

SS.GG.AMA	755.901,00 m2
S.G. Viario (RM-2)	97.453,07 m2
SS.GG. Espacios libres	73.246,01 m2
SS.GG. Equipamientos	24.300,00 m2

Superficie del sector **1.422.823,58 m2**

Edificabilidad de la Actuación

	SUPERFICIE	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE
Superficie a ordenar	1.520.369,59 m2		
Caminos públicos existentes	-8.670,19 m2		
Dominio público hidráulico	-16.783,11 m2		
SUBTOTAL	1.494.916,29 m2	0,15 m2/m2	224.237,44 m2c
S.G. Viario RM-2	97.453,07 m2	0,15 m2/m2	14.617,96 m2c
Finca de mejora ambiental	755.901,00 m2	0,10 m2/m2	75.590,10 m2c
TOTAL	2.348.270,36 m2		
Edificabilidad computable ámbito	1.617.822.66 m2	0,194 m2/m2	314.445,50 m2c
Edificabilidad computable sector	1.422.823,58 m2	0,221 m2/m2	314.445,50 m2c

Sistema de espacios libres S	83.204,82 m2s
Zonas verdes privadas VP	158.650,72 m2s
Dotacional público D	71.752,46 m2s
Viario	189.170,06 m2s

6. ALCANCE Y CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

De acuerdo con lo señalado anteriormente, la Modificación del Plan Parcial tiene un alcance no estructurante por cuanto se refiere a los siguientes aspectos:

- a. División del ámbito en nuevas Unidades de Actuación, tres frente a la única inicialmente prevista, en base a flexibilizar y facilitar la gestión y el desarrollo conjunto, como más adelante se verá, con el resto de los terrenos anejos, delimitados dentro del Parque Temático y clasificados como suelo no sectorizado.
- b. Definición de una nueva ordenación pormenorizada, para cada Unidad de Actuación, respetando, sin modificar su asignación, los aprovechamientos, espacios libres y equipamientos del sector y remitiendo la de la nueva Unidad de Actuación UA-1 a su ordenación conjunta con el suelo no sectorizado mediante la redacción de un Plan Especial específico para la totalidad del Parque Temático
- c. Transformación de parte de la edificabilidad residencial en terciaria para adaptarla a los usos de ocio y entretenimiento propios del Parque Temático y a los complementarios de hotelero, comercial, etc, vinculados a aquellos
- d. Eliminación del uso deportivo para campo de golf previsto inicialmente y su sustitución por los usos de ocio y entretenimiento específicos del Parque Paramount.
- e. Mejora de la edificabilidad hasta el límite permitido para esta clase de suelo de mínima densidad (0,21 m²/m² del ámbito) mediante la aplicación de primas de aprovechamiento, todo ello de acuerdo a lo establecido en la Modificación nº 2 del Plan General de Alhama de Murcia recientemente aprobada
- f. Adaptación de la normativa del Plan Parcial a los nuevos usos implantados
- g. Adaptación del Programa de Actuación del Plan Parcial

El Plan Parcial que se modifica incorpora en su totalidad las principales determinaciones medioambientales definidas en el ISA correspondiente y garantiza fielmente el cumplimiento de los objetivos ambientales y de todas las medidas detalladas en fase de diseño en la Memoria Ambiental.

Como veremos, el Plan Parcial modificado se limita a la división del mismo en tres Unidades de Actuación de las que dos mantienen las características del Plan Parcial aprobado en cuanto a zonificación, usos y aprovechamientos, por lo que no modifican las características medioambientales del Plan Parcial aprobado y la tercera, denominada UA1 se incorpora a un ámbito conjunto con un sector de SUNS sometido para su ordenación a un Plan Especial que en su tramitación será objeto de la oportuna Evaluación ambiental, de forma que quede garantizado, de un lado, el cumplimiento de las medidas medioambientales impuestas hasta ahora al planeamiento aprobado que se mantiene y, de otro, el establecimiento en el Plan Especial de las que los órganos competentes consideren necesarias para la implantación de los nuevos usos y actividades que se generan.

6.1. División en Unidades de Actuación

En base a estas premisas , por acuerdo entre propiedades mediante documento firme, se fijó la creación de tres Unidades de Actuación cuya delimitación se recoge en el **Plano O-13 "División en Unidades de Actuación"** con las siguientes características para cada una de ellas:

	UA 1	UA 2	UA 3	TOTAL
	Parque Temático	Santa Mónica	Otros	
Aprovechamiento	105.000,00	105.343,68	104.101,82	314.445,50
Apro residencial	-	99.023,06	91.609,60	190.632,66
Apro terciario	105.000,00	6.320,62	12.492,22	123.812,84
Participación Aprovechamiento	33,39%	33,50%	33,11%	100,00%
Parcelas residenciales	-	117.022,38	320.925,48	437.947,86
Parcelas terciario	550.000,00	6.320,62	12.492,22	568.812,84
Total Parcelas lucrativas	550.000,00	123.343,00	333.417,70	1.006.760,70
Participación parcelas netas	54,63%	12,25%	33,12%	100,00%
Cesiones	136.892,45	290.987,21	183.182,30	611.061,96
ZVP 10% sector	47.511,09	47.666,60	47.104,67	142.282,36
EQ(DOT)5% sector	23.755,54	23.833,30	23.552,34	71.141,18
SGV RM-2		97.453,07		97.453,07
SGEQ			24.300,00	24.300,00
SGEL	4.734,77	52.508,91	16.783,11	74.026,79
EDAR			11.734,83	11.734,83
Viario Aparcamientos	-----	-----	-----	-----
TOTAL UA	686.892,45	414.330,21	516.600,00	1.617.822,66

6.2. Ordenación pormenorizada de las Unidades de Actuación

La nueva ordenación pormenorizada de las tres Unidades de Actuación se basa en los siguiente criterios:

- a) Aplicación de las primas de edificabilidad a los usos del Plan Parcial en función de lo establecido en la Modificación nº 2 del P.G.M.O. recientemente aprobada.
- b) Respeto y mantenimiento del sistema de espacios libres del Plan Parcial aprobado
- c) Respeto y mantenimiento del sistema de equipamientos del Plan Parcial aprobado
- d) Reestructuración del sistema viario del Plan Parcial aprobado para dar servicio a las tres nuevas unidades.
- e) Reajuste de las zonas edificables para su adaptación a la nueva zonificación de áreas residenciales y terciarias.
- f) Ampliación de las reservas de suelo en función de la nueva edificabilidad del sector.

La ordenación pormenorizada de las unidades de actuación UA 2 y UA 3 se recoge en los planos correspondientes de la presente Modificación del Plan Parcial.

En cuanto a la ordenación pormenorizada de la Unidad de Actuación UA 1, ésta se pospone en su definición a su integración dentro de la delimitación del Plan Especial que deberá desarrollar urbanísticamente, en su conjunto, la totalidad del suelo destinado al futuro Parque Temático, es decir, el suelo urbanizable no sectorizado y la Unidad de Actuación UA 1 . En este ámbito, por razones de coherencia territorial se incorporan al mismo, a efectos de planeamiento exclusivamente, el SGEL de la UA-2 y la totalidad del suelo destinado a viario en las UA-2 y UA-3 correspondiente a la vía de circunvalación que limita a la UA-1 por el norte y por el oeste, si bien su gestión permanece asignada a las unidades en que se encuentran.

De esta manera la ordenación pormenorizada del Parque Temático tendrá un carácter integral y de tratamiento homogéneo tanto desde el punto de vista de su ordenación como de la tramitación urbanística y medio-ambiental a que deba ser sometido, sin que se produzca una duplicidad sobre el resto del Plan Parcial modificado cuyas determinaciones urbanísticas y medio-ambientales no sufren otras modificaciones que las de una mera redistribución, tal y como se recogen en esta Modificación.

7. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN RESULTANTE DE LA MODIFICACIÓN

Se mantiene la estructura general de la ordenación urbanística definida en el Plan Parcial aprobado. En consecuencia se sigue conservando, como elemento fundamental de la misma, el anillo viario de distribución que permite la accesibilidad al conjunto de las distintas áreas que se diferencian, manteniendo la sección, si bien con algunas variaciones puntuales en su trazado.

Por tanto, las citadas áreas siguen presentando su carácter perimetral al norte y noroeste de dicho anillo.

Al plantearse, como se ha dicho, la sustitución del campo de golf por un parque temático recreativo, se considera conveniente modificar el acceso viario, desde la autovía RM-2, definido en el Plan Parcial desde un nudo existente en ésta. Se propone trasladarlo más al norte desde un nudo nuevo de las mismas características pero con notable mayor capacidad. La razón de este cambio estriba en la clara mayor demanda de acceso rodado que produciría el parque temático en comparación con la del campo de golf, teniendo en cuenta además la escasez de las dimensiones del nudo en que se apoyaba el acceso previsto en el Plan Parcial aprobado. No obstante en la modificación que se propone se mantiene la posibilidad de seguir conservando dicho acceso mediante la calificación de reserva viaria para el suelo correspondiente, reserva que queda definida por la conservación de las zonas verdes públicas S1, S2, S3 y S4, escrupulosamente respetadas por el trazado del anillo viario de distribución. También se conserva, con algunas variaciones puntuales, la red local de acceso a las distintas zonas previstas en el Plan Parcial, básicamente la supresión de algunos "fondos de saco".

No se plantea ninguna alteración de los distintos elementos que conforman el sistema de espacios libres públicos del Plan Parcial, tanto en lo concerniente a los de carácter general como a los de carácter local; se conserva por tanto su disposición, formas y superficies, apareciendo en algún punto concreto de los mismos pequeños incrementos de superficie como consecuencia del trazado viario.

De la misma forma cabe señalar el mantenimiento del sistema de equipamientos del Plan Parcial aprobado, si bien en este caso se prevé alguna variación en la localización de alguno de sus elementos, pero conservando la cuantía de la superficie del conjunto

del sistema. Los cambios de localización quedan plenamente justificados por la obtención de un mejor equilibrio en relación a las zonas y usos a los que sirven, así como por la mayor proximidad a estos en algún caso.

En líneas generales se conserva la zonificación de las áreas residenciales manteniendo básicamente el modelo en cuanto a la ubicación de tipos de vivienda: unifamiliar aislada, unifamiliar pareada, unifamiliar agrupada y plurifamiliar; si bien con ligeros reajustes en la forma concreta de las distintas zonas edificables. Estos ligeros reajustes son consecuencia tanto de los correspondientes a la red viaria como a la aparición de dos zonas nuevas destinadas a uso terciario en el ámbito de la UA-3, que en buena medida justifican, por otra parte, la desaparición ya comentada de algunos fondos de saco.

Se incrementan las reservas de suelo para dotaciones y espacios libres en la proporción correspondiente al incremento de edificabilidad por aplicación de las primas, aspecto éste ya comentado anteriormente. Dichos incrementos se asignan a la Unidad de Actuación UA-1 y se ordenarán pormenorizadamente en el Plan Especial

La delimitación de las tres unidades de actuación que se proponen responde a los siguientes criterios:

- a) La Unidad de Actuación UA-1 ocupa básicamente el suelo destinado anteriormente a campo de golf, así como el ocupado por el sistema general viario para la autovía RM-2, ya ejecutada, y los espacios intermedios entre ambos suelos.
- b) La Unidad de Actuación UA-2 comprende la parte de la zonificación perimetral situada más al este, e incluye el suelo del sistema general de espacios libres SGEL 1.
- c) Finalmente la Unidad de Actuación UA-3 ocupa el resto del suelo zonificado situado al norte y noroeste del área destinada al futuro parque temático.

Debe señalarse que el límite común entre las Unidades UA-1 y UA-3 discurre por el eje del anillo viario, en tanto que el previsto entre las unidades UA-1 y UA-2 deja dentro de la última dos tramos de dicho anillo, todo ello en base al acuerdo entre propietarios

anteriormente mencionado. Dado que el planeamiento debe garantizar la coherencia de sus determinaciones, -aunque, como ya se ha expuesto, la ordenación pormenorizada del suelo de la UA-1 será objeto de un Plan Especial conjunto con terrenos adyacentes de suelo urbanizable sin sectorizar-, el ámbito del mismo debe comprender también la parte del suelo de la UA-2 y UA-3 correspondiente al anillo viario, así como el suelo del sistema general SGEL 1. Las cargas correspondientes a estos elementos, físicamente situados en las unidades UA-2 y UA-3, les corresponderán a los propietarios de las mismas en el momento de la gestión de ejecución del Plan Especial.

Se conserva en todo su contenido el documento de Normas Urbanísticas del Plan Parcial aprobado, ampliándose el mismo en los siguientes apartados:

- El apartado 2.4 se amplía con una referencia a que los proyectos y obras de urbanización habrán de cumplir el contenido del título V “Normas de Urbanización” de las Normas Urbanísticas del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.
- Se suprime el apartado 2.5.5.7 Equipamiento Turístico Campo de Golf (EG)
- Se amplían las Normas Particulares de cada zona –apartado 2.5.5- con las correspondientes al uso Terciario-Recreativo “Parque Temático Paramount”, utilizando el apartado 2.5.5.7 .
- Finalmente se elabora un nuevo Cuadro Resumen (apartado 2.5.5.11) recogiendo los datos correspondientes a los cambios introducidos en la zonificación.

Por último, cabe señalar que los cambios introducidos en la ordenación pormenorizada que acaban de describirse, tienen su correspondiente reflejo en el plano de replanteo –definición de alineaciones y rasantes-, conservándose todo lo referente a detalles de la red viaria, planos O-13 a O-19 ambos inclusive; en los esquemas correspondientes a las redes de servicios y elementos de centralidad de los mismos; y en el Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero.

Como consecuencia de todo lo expuesto en este apartado se puede aseverar que en la presente modificación se conservan, en lo básico, los criterios y objetivos de

la ordenación y los elementos fundamentales de la misma plasmados en el Plan Parcial definitivamente aprobado.

En el apartado siguiente se especifican los datos generales de la Modificación del Plan Parcial relativos a edificabilidad, obtención de las primas de aprovechamiento y reservas de suelo generadas por la Modificación

8. DATOS GENERALES DEL PROYECTO

8.1. EDIFICABILIDAD ACTUAL DEL PLAN PARCIAL "Alhama Golf Resort".

Superficie a ordenar:	1.520.369,59 m2s
Sistema general viario:	97.453,07 m2s
<hr/>	
Superficie del ámbito:	1.617.822,67 m2s.

Suelo generador de aprovechamiento:

Superficie a ordenar:	1.520.369,59 m2s
Caminos públicos:	- 8.670,19 m2s
Dominio público hidráulico:	- 16.783,11 m2s
Diferencia:	1.494.916,29 m2s
Sistema general viario:	97.453,07 m2s
<hr/>	
	1.592.369,36 m2s.

Coefficiente de aprovechamiento : 0,15 m2/m2

Coefficiente de aprovechamiento con mejora ambiental: 0,21 m2/m2
 $1.592.369,36 \times 0,21 = 334.397,56 \text{ m}^2\text{c}$

Superficie Finca de mejora medioambiental: 755.901,00 m2s.

Limitación de aprovechamiento : 0,10 m2/m2 sobre finca de mejora
 es decir 75.590,10 m2 c.

Cálculo del aprovechamiento:

a) Edificabilidad inicial

$1.494.916,29 \times 0,15 = 224.237,44 \text{ m}^2\text{c}$
 $97.453,07 \times 0,15 = 14.617,96 \text{ m}^2\text{c}$

 $1.592.369,36 \times 0,15 = 238.855,40 \text{ m}^2\text{s}$

b) Edificabilidad de mejora

$755.901,00 \times 0,10 = 75.590,10 \text{ m}^2\text{c}$ máximo

c) Aprovechamiento con mejora

$224.237,44 + 14.617,96 + 75.590,10 = 314.445,50 \text{ m}^2\text{c}$

d) Distribución de la Edificabilidad por Usos en el Plan Parcial aprobado

La distribución de la edificabilidad del Plan Parcial se realizaba de la siguiente manera:

Residencial Plurifamiliar	210.623,01 m2c
Residencial Unifamiliar aislada	9.120,99 m2c
Residencial Unifamiliar pareada	4.909,51 m2c
Residencial Unifamiliar Agrupada	51.274,30 m2c
TOTAL RESIDENCIAL	275.927,80 m2c
Equipamiento turístico hotelero	19.002,05 m2c
Equipamiento turístico Golf	1.000,00 m2c
Equipamiento comercial	14.935,85 m2c
TOTAL TERCIARIO	34.937,90 m2c
Servicios de infraestructura	3.579,12 m2c
TOTAL Edificabilidad	314.444,82 m2c

8.2. EDIFICABILIDAD TRAS LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

a) Mejora de edificabilidad por Primas de aprovechamiento:

Limitaciones a las Primas de aprovechamiento:

0,21 m2/m2 sobre superficie del ámbito

No superar el 10% del aprovechamiento del ámbito

1.592.369,36 x 0,21 = 334.397,56 m2c

10% s/. 334.397,56 = 33.439,75 m2c

b) Mejora por 40% sobre usos terciarios del PP Alhama Golf Resort

Total aprovechamiento usos terciarios en UA-1, 2 y 3

UA-1 105.000,00 m2c terciario

UA-2 6.320,62 m2c terciario

UA-3 12.492,22 m2c terciario

Total 123.812,84 m2c terciario

123.812,84 x 0,40 = 49.525,14 m2c > 33.439,75 m2c

105.000,00 x 0,40 = 47.000,00 m2c > 33.439,75 m2c

Luego el aprovechamiento por primas se establece en 33.439,75 m2c

8.3. EDIFICABILIDAD DE LA UA-1 DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO

En el acuerdo entre propiedades se recoge que a la UA-1 se le asigna la totalidad del aprovechamiento por primas del P.P. Alhama Golf Resort

UA-1

Edificabilidad de terciario	105.000,00 m2c
Mejora por primas	33.439,75 m2c
Total edificabilidad UA-1	138.439,75 m2c

Reservas de suelo en la UA-1 derivadas del Plan Parcial anterior

ZVP	47.511,09 m2s
EQ(DOT)	23.755,54 m2s
SGEL	4.734,77 m2s
TOTAL	76.001,40 m2s

Reservas de suelo generadas por las primas de aprovechamiento a incluir en la ordenación de la UA1 en el ámbito del Plan Especial

$$20 \text{ m2s}/100\text{m2c} = 20 \times 33439,75/100 = \mathbf{6.687,95 \text{ m2s S.G.E.L.}}$$

$$5 \text{ m2s}/100\text{m2c} = 5 \times 33439,75/100 = \mathbf{1.671,98 \text{ m2s S.G.EQ}}$$

TOTAL	8.359,94 m2s
--------------	---------------------

En los cuadros siguientes 8.4. y 8.5., se recogen las características de la ordenación pormenorizada de las Unidades de Actuación, analizando comparativamente los aprovechamientos teóricos asignados (**en negrita**) y los realmente consumidos en cada una de ellas (**en verde**), para comprobar su cumplimiento.

8.4. DISTRIBUCION DE USOS EN LAS UNIDADES DE ACTUACION DEL PLAN PARCIAL MODIFICADO

	UA 1 Parque Temático	UA 2 Santa Mónica	UA 3 Otros	TOTAL
APROVECHAMIENTO				
Aprovechamiento	105.000,00	105.343,68	104.021,14	314.364,83
Aprov. residencial	-	99.023,06	86.482,29	185.505,35
Aprov. terciario	105.000,00	6.320,62	12.459,74	123.780,36
Aprov. EDAR			3.579,12	3.579,12
Aprov. Primas (*)	33.439,75	-	-	
Aprov. deportivo	-	-	1.500,00	1.500,00
SUELO				
Deportivo privado	-	-	138.932,86	138.932,86
Parcelas residenciales	-	117.022,38	153.214,57	270.236,95
Parcelas terciario	550.000,00	6.320,62	26.302,44	582.623,06
Total Parcelas lucrativas	550.000,00	123.343,00	318.449,87	991.792,87
Cesiones	136.892,45	290.987,21	183.182,30	611.061,96
ZVP 10% sector	47.511,09	47.666,60	50.521,71	145.699,40
EQ(DOT) 5% sector	23.755,54	23.833,30	23.552,34	71.141,18
SGV RM-2		97.453,07		97.453,07
SGEQ			24.300,00	24.300,00
SGEL	4.734,77	52.508,91	17.162,29	74.405,97
EDAR	-	-	11.734,83	11.734,83
Viaro Aparcamientos	60.891,05	43.172,13 26.353,20 (1053 plazas)	70.878,96 (1041 plazas)	201.295,34
TOTAL UA	686.892,45	414.330,21	516.600,00	1.617.822,66

(*) Este aprovechamiento se ordenará en el Plan Especial conjunto UA1 SUNS

8.5. DISTRIBUCION POR UNIDADES

UA-2

2	RE	RESIDENCIAL	1	39.291,25	
2	RE	RESIDENCIAL	2	27.598,14	
2	RE	RESIDENCIAL	3	34.346,73	
2	RE	RESIDENCIAL	4	11.465,43	
2	RE	RESIDENCIAL	5	4.320,83	117.022,38
2	TER	TERCIARIO	1	6.320,62	6.320,62
2	SGEL	SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES		52.508,91	52.508,91
2	SGV-RM2	SISTEMA GENERAL VIARIO		97.453,07	97.453,07
2	S	ESPACIOS LIBRES	7	16.269,03	
2	S	ESPACIOS LIBRES	6	1.774,63	
2	S	ESPACIOS LIBRES	5	1.095,64	
2	NZV	NUEVOS ESPACIOS LIBRES	1	28.527,30	47.666,60
2	DOT	EQUIPAMIENTOS	1	8.465,75	
2	DOT	EQUIPAMIENTOS	2	15.367,55	23.833,30
2	AP	APARCAMIENTO	1	26.353,20	26.353,20
2		VIARIO		43.172,13	43.172,13
					414.330,21
SUMA					414.330,21

UA-3

3	RE	RESIDENCIAL	1	9.849,10	
3	RE	RESIDENCIAL	2	16.584,22	
3	RE	RESIDENCIAL	3	16.647,89	
3	RE	RESIDENCIAL	4	40.611,10	
3	RE	RESIDENCIAL	5	8.245,88	
3	RE	RESIDENCIAL	6	10.803,55	
3	RE	RESIDENCIAL	7	10.251,73	
3	RE	RESIDENCIAL	8	3.876,15	
3	RE	RESIDENCIAL	9	13.190,18	
3	RE	RESIDENCIAL	10	15.915,06	
3	RE	RESIDENCIAL	11	7.239,71	153.214,57
3	TER	TERCIARIO	1	13.008,65	
3	TER	TERCIARIO	2	13.293,79	26.302,44
3	DP	DEPORTIVO	1	63.342,35	
3	DP	DEPORTIVO	3	17.271,34	
3	DP	DEPORTIVO	2	58.319,17	138.932,86
		SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	3	3.064,73	
		SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	4	8.760,86	
		SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES	5	5.336,70	17.162,29
		SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO		24.300,00	24.300,00
		EDAR		11.734,83	11.734,83
		EQUIPAMIENTOS	1	11.016,00	
			2	4.184,65	
			3	8.351,69	23.552,34
	S	ESPACIOS LIBRES	8	26.130,60	
	S	ESPACIOS LIBRES	9	3.101,55	
	S	ESPACIOS LIBRES	10	3.415,69	
	S	ESPACIOS LIBRES	11	2.741,43	
	S	ESPACIOS LIBRES	12	1.621,26	
	S	ESPACIOS LIBRES	13	2.813,81	
	NZV	NUEVA ESPACIOS LIBRES	1	8.650,00	
	NZV	NUEVOS ESPACIOS LIBRES	2	2.047,37	50.521,71
SUMA					516.600,00

8.6. CUADRO COMPARATIVO DE APROVECHAMIENTO

En el cuadro adjunto se realiza la comparación de aprovechamiento entre el Plan Parcial aprobado y la propuesta de Modificación del mismo

	PLAN PARCIAL SIERRA DE ALHAMA GOLF RESORT	PLAN PARCIAL MODIFICADO
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	275.927,80	185.505,35
APROVECHAMIENTO TERCIARIO	34.937,90	123.780,36
APROVECHAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO		1.500,00
APROVECHAMIENTO SERVICIOS E INFRAESTRUCTURAS	3.579,12	3.579,12
TOTAL	314.444,82	314.364,83

9. CONCLUSION.

Con los datos y especificaciones que se contienen en esta Memoria y en los planos y demás documentos que la acompañan, exigidos por la normativa vigente, consideramos suficientemente expuestos los objetivos y contenido de la Modificación que se propone, para poder someterse a su tramitación y aprobación por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia

Murcia, julio 2.011

LA PROPIEDAD

LOS ARQUITECTOS