AYUNTAMIENTO DE

ALHAMA DE MURCIA

Modificación Nº 2 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.

PRIMAS DE APROVECHAMIENTO

FASE : APROBACIÓN DEFINITIVA

Técnico Redactor; Domingo Monserrat Delgado Arquitecto Municipal

El Presente proyecto ha sido redactado en la Oficina Técnica Municipal, habiendo colaborado:

Técnico Administración: J. Carmelo Tornero Montoro

Delineación……....: Mª Belén López Gimenez

Ordenador……..: Dolores Sánchez Cánovas

En Alhama de Murcia, 15 de julio de 2011

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Domingo Monserrat Delgado

Índice

1 Antecedentes

2 Memoria Informativa

2.1 Impulso e iniciativa

2.1Información urbanística: planeamiento vigente.

3 Memoria Justificativa

3.1 Objeto

3.2 Justificación y oportunidad.

3.3 Documentación exigible

3.4 Competencia

3.5 Procedimiento

3.6 Justificación legal

4 Normas Urbanísticas modificadas.

1.Antecedentes.

El técnico municipal que suscribe, de acuerdo con lo ordenado por la Alcaldía, procede a redactar la presente MODIFICACIÓN Nº2 del P.G.M.O. al objeto de establecer primas de aprovechamiento, para viviendas de V.P.O. y para usos no residenciales.

2. Memoria Informativa

2.1. Impulso e iniciativa.

El presente documento de planeamiento se formula y tramita de oficio, iniciativa pública, por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia en orden, como se justificará más ampliamente, a adecuar las determinaciones y reglas del planeamiento urbanístico municipal vigente a la realidad, para hacer mas competitivo en definitiva el t.m. de Alhama. Es el Ayuntamiento de Alhama de Murcia el que, al amparo de lo establecido por el art. 126.2 TRLSRM y en ejecución de las competencias y responsabilidad que resulta de los arts. 4 y 6 del mismo texto legal, formula y tramita este proyecto de modificación Nº2 de Plan General Municipal de Ordenación.

Esta modificación se enmarca en la actividad de fomento propia de las Administraciones Publicas. La actividad de fomento a que se hace referencia se incardina dentro de la triple ordenación de las actividades propias de la administración que incluye también las de policía y servicio público e incluye todas aquellas acciones administrativas encaminadas a proteger o promover actividades de interés para la colectividad, de las que se pueda obtener cierta utilidad pública, sin mediar coacción. En este

orden y como se pone de manifiesto en la Memoria Justificativa, el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, con la presente modificación puntual de su Plan General, pretende fomentar la implantación de actuaciones terciarias, turísticas, de ocio y hoteleras que generen riqueza y empleo para el municipio, así como potenciar la construcción de viviendas de protección oficial.

2.2. Información Urbanística. Planeamiento vigente

El Plan General de Alhama de Murcia se encuentra 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. **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.**

El expresado Plan General no contempla la figura de la prima de aprovechamiento para determinados usos que expresamente prevé el articulo 98 i) del TRLSRM. Por esta razón, se formula el presente documento que pretende, sin alterar el modelo territorial ni determinación alguna de ordenación estructural, las intensidades ni los usos globales,

dar cabida a dichas actuaciones de indudable interés económico para el municipio y/o para la región.

3. Memoria Justificativa

3.1. Objeto.

Es interés del Ayuntamiento de Alhama, el fomento de nuevas actividades turísticas-terciarias en los suelos urbanizables de mínima densidad Área de ordenación urbanística 2, axial como la construcción de viviendas de Protección Oficial, en Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable, a tal efecto formula el presente proyecto de modificación del vigente planeamiento municipal con el objeto de aplicar las posibilidades que contiene el art. 98.i TRLSRM mediante su desarrollo normativo en el contenido propio del Plan General. Así pues, se trata del **establecimiento y regulación de primas de edificabilidad** para el fomento de usos alternativos al residencial no protegido.

Ese carácter de norma “ex novo” tiene pues el apartado 2 que se adiciona al artículo 57 *“Asignación de Aprovechamientos de Referencia”,* y cuyo objeto es la regulación del régimen de prima de edificabilidad que se instaura para los usos de vivienda de protección pública, hotelero, ocio y entretenimiento, centros de interés turístico y parques temáticos, así como para el terciario comercial y el terciario de oficinas cuando presenten carácter complementario de aquellos, excepto del de vivienda de protección pública. Lo mismo puede decirse del párrafo que se añade al artículo 61.5 que permite una potenciación turística para el uso global residencial en sintonía con los postulados del PGMO.

3.2. Justificación y oportunidad

No hay duda que el Plan General de Alhama de Murcia 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) y su reciente Texto Refundido, es un plan moderno adaptado a los requerimientos de nuestra legislación urbanística, TRLSRM**,** y que ha superado la de carácter ambiental mediante el trámite de Evaluación de Impacto Ambiental. Por otro lado, la Administración ha posibilitado mediante un Plan Especial de Infraestructuras de ámbito municipal, el desarrollo de las actuaciones previstas y futuras, ordenando conforme a una estimación amplia, las necesidades de servicios de infraestructuras, así como su localización y financiación, a través de una Entidad Urbanística Colaboradora.

Ese excepcional marco urbanístico debe completarse con la introducción de normas orientadas a la potenciación de los usos turísticos, hoteleros, de ocio y entretenimiento y terciario complementario, impulsando así su implantación en el municipio. A este fin se orienta la inclusión en el artículo 57 de las NNUU de las primas de aprovechamiento mencionadas en el apartado anterior.

La presente modificación puntual es coherente y se ajusta al fin pretendido de fomento de actuaciones destinadas a viviendas de protección oficial, turísticas, de ocio y hoteleras que sean de interés para el municipio así como para el conjunto de la región de Murcia, de ahí que tenga perfecto encaje el ejercicio del “ius variandi” que acomete la Administración actuante.

Los **usos** que la prima articula: hoteles, centros de interés turístico, parques temáticos, ocio, entretenimiento, así como el terciario comercial y el de oficinas ligados a los anteriores. En definitiva, usos turísticos, no son nuevos ni extraños al Plan General de Ordenación de Alhama de Murcia, para el Área de ordenación urbanística 2. En efecto, los desarrollos **turístico** – **residenciales** en sus correspondientes áreas están identificados como objetivo nuclear del plan General en sus DEUT, en concreto en la Nº 1.7, con el **más alto rango normativo** de las NNUU del PGMO, constituyen "el primer elemento integrante de la Ordenación", sintetizan los "objetivos de evolución urbana" y el "modelo territorial" del Plan General. Se apoyan en los arts. 38 y 93 del RPU, art. 96.1 TRLSRM y en la voluntad y contenido de la propia norma que constituye el PGMO. Fruto de la potestad normativa, en este campo, del Ayuntamiento y de la Comunidad Autónoma. Tesis que confirma la Memoria del PGMO en sus apartados 3.4 y 3.4.7, que además de explicitar su carácter y jerarquía normativa sirven también para "establecer el marco adecuado que permita la interpretación globalizada del conjunto de sus determinaciones, definiendo el esquema básico que asienta el planeamiento y vertebra su coherencia como sistema". La implantación de estos usos primados es coherente con las previsiones del PGMO y constituyen su desarrollo y aplicación.

En coherencia con estas premisas se ha formulado, tramitado, aprobado y se ejecuta, el "Plan Especial de infraestructuras Comunes en los Desarrollos **Turístico Residenciales** del Sur del Municipio de Alhama", aprobado definitivamente por Pleno de fecha 25 de junio de 2009 (BORM núm. 237; 14.10.09), que pretende articular el desarrollo de actuaciones turístico – residenciales, e integra el ámbito objeto, en parte, de la modificación N 2, el "Área de Ordenación Urbanística 2. Residencial".

3.3. Documentación exigible

Sabido es que el contenido de un Plan General viene concretado por el mandato del art. 121 TRLSRM, completado de forma rigurosa por el RPU en sus arts. 37 a 41, aplicable aquí por así establecerlo la Disp. Transitoria Octava del TRLSRM. Parece razonable entender que no sea preciso reelaborar toda la documentación del Plan General cada vez que se modifica su contenido, por el contrario, será precisamente la naturaleza y alcance de la modificación la que determine que documentos han de ser incorporados al proyecto de que se trate. En el presente caso, ya se ha dicho, la modificación consiste en la adición de una norma en materia de primas de aprovechamiento para usos de V.P.O. terciarios, turísticos, de ocio y hoteleros.

Parte informativa y justificativa. La memoria de este proyecto se ajusta al requerimiento de la letra a) del art. 121 TRLSRM y art. 38 RPU. Su necesidad es obvia, es imprescindible motivar y justificar la modificación que se propone por cuanto se trata del ejercicio de la potestad administrativa del “ius variandi”, potestad de carácter discrecional (art. 54.1.f LRJPAC) que por su propia naturaleza requiere de motivación, su ausencia determinaría la producción de un supuesto de arbitrariedad no querido por el Derecho (art. 62 LRJPAC). Se entiende que las **Memorias Informativa y Justificativa** del presente documento cumplimentan el requerimiento legal expuesto y se completa con los documentos e informes que se incorporan como anejos al proyecto.

Parte normativa. En la que se integra la norma urbanística (art. 121.d TRLSRM y art. 40 RPU) que constituye el preciso objeto de esta modificación.

En definitiva, el presente proyecto de modificación se contrae en cuanto a su contenido documental al que es necesario en razón de su objeto: **Memoria informativa y justificativa** en sus apartados 2 y 3. Y la **modificación de la parte normativa** en el punto 4.

3.4. Competencia.

Los planes generales son susceptibles de modificación, está en su propia naturaleza, conforme a las pautas que al efecto establece el art. 149 TRLSRM. No hay ninguna duda que la Administración municipal puede ejercitar su potestad de planeamiento de la forma que mas convenga a los intereses públicos y al desarrollo racional del municipio.

El Artículo 149 del TRLSRM regula la modificación de los planes, distinguiendo "*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 su intensidad".*

Es evidente que la modificación puntual que se propone, no supone afección para ningún elemento de la estructura general y orgánica del territorio; basta para confirmar esta aseveración con el análisis del contenido rectificado de aquellos.

En concreto, se puede afirmar, en primer lugar que no produce alteración de ningún tipo, ni sustancial ni no sustancial, de los sistemas generales que estructuran el Plan General, máxime atendiendo a las precisiones introducidas en la fase de aprobación definitiva del presente documento.

Tampoco se propone ningún cambio de uso global sobre el suelo, pues en el urbanizable no sectorizado de mínima densidad el Plan General establece genéricamente el uso residencial, con una intensidad máxima de 0,21 m2\m2 y lo que se propone, en el Área de ordenación urbanística 2, es que sea posible una potenciación turística para la misma, que pueda incluir hoteles, centros de interés turístico, parques temáticos, alojamientos y similares no sólo compatibles sino potenciadores del uso indiferenciado residencial, como forma de posibilitar un desarrollo integral de la sociedad del municipio de Alhama, favoreciendo de paso el de toda la Región de Murcia, permitiendo llegar al máximo de 0,21 m2\m2 previsto por el Plan a través del establecimiento de las primas para estos usos, sin necesidad de realizar actuaciones de mejora medioambiental, estando prevista la regulación en el propio TRLSRM, y lo único que se plantea es su regulación para cubrir el vacío que al respecto presenta el hoy vigente Plan General de Alhama, sin modificar el aprovechamiento máximo previsto en el Plan, permitiéndose además establecer una prima de aprovechamiento del 10% exclusivamente para V.P.O., en el resto de Suelos Urbanizables y en los Urbanos No Consolidados.

Precisamente en orden a garantizar el mantenimiento del carácter no estructural de esta modificación y a resultas de su trámite se ha mejorado con sucintas precisiones el contenido de los textos normativos incorporados, art. 57.2 y 61.5 de las NNUU en la modificación. Se mantiene el contenido nuclear tramitado (usos, prima, supuestos, etc.) e

incorpora precisiones que mejoran la calidad normativa de estos preceptos, tales como: a) se aclara que el único área afectada por la aplicación de la prima de usos turísticos residenciales es el Área de ordenación urbanística 2, b) se precisa que las primas estarán referidas exclusivamente a aquellas actuaciones turísticas que por su dimensión, volumen de inversión o generación de puestos de trabajo, tengan una incidencia especialmente positiva en la economía regional, o local, y así se atestigüe mediante acuerdo expreso del organismo competente de la Comunidad Autónoma, o del Pleno del Ayuntamiento de Alhama c)se establecen límites específicos porcentuales de usos en Área (ámbito sobre los que se definen los usos globales en el Plan ,) y sector, garantizando el mantenimiento de los referidos usos globales; d) se asume el límite del art. 106.d.1 TRLSRM para la aplicación de la prima en los ámbitos ordenados con posterioridad a la entrada en vigor del PGMO, con el limite de 0.25 m2/m2 de sector de mínima densidad, de tal manera que no haya cambio de intensidad relevante; e) se remite a instrumentos de planeamiento, Plan Especial y Plan Parcial la materialización de las primas de usos turísticos; f) se precisan otros requerimientos de índole sectorial y de respecto al mantenimiento de estándares de sistemas generales, necesidad de acreditar la disponibilidad de recursos hídricos, g) se aclara que la prima se aplicara exclusivamente sobre la edificabilidad de los usos primados y nunca sobre el resto de usos de la unidad y, h) se separa el régimen de la prima de usos turísticos del propio de vivienda protegida.

Desde la perspectiva del mantenimiento de los usos globales se extrema el rigor aún cuando no es necesario, dado el nivel de consolidación que tiene el Área de ordenación 2, y la aplicación combinada del límite del 20 % de desarrollo que establece el art. 50 de las NN.UU. del PGMO, auténtico límite de sostenibilidad.

En consecuencia, y como conclusión, queda claro que la modificación propuesta es de carácter no estructural.

El carácter NO ESTRUCTURAL de la modificación puntual del Plan General que nos ocupa determina que la administración competente para su aprobación sea el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, al amparo de lo dispuesto en el artículo 139, letra d) que se reproduce:

> *"Artículo 139. Modificaciones no estructurales del Plan General y Normas Complementarias. Las modificaciones no estructurales del Plan General y las Normas Complementarias se tramitarán con arreglo al siguiente procedimiento: d) Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva, de la que se dará cuenta a la Consejería competente en materia de urbanismo y a todos los interesados que consten en el expediente".*

3.5. Procedimiento.

Formal y materialmente el expediente que genera este documento de planeamiento se incardina en el supuesto que contempla el art. 4.3 de las NNUU, de modificación de Plan General de contenido propio de ordenación pormenorizada. En congruencia con lo dispuesto por el art. 139 TRLSRM el procedimiento se concreta, hasta su aprobación definitiva, en los siguientes hitos:

a) Se excluye la necesidad de formular y tramitar avance de modificación en orden a la eficacia del trámite.

b) Aprobación inicial por el Pleno de la Corporación (art. 47 LRBRL). Que se adoptó en sesión de 31 de marzo de 2011.

c) Solicitud de informe a la Dirección General de Urbanismo y Territorio, que cuenta con un plazo máximo de dos meses para su emisión y, en su caso, por razón de especialidad, petición de informe a la Consejería de Cultura y Turismo.

d) Sometimiento simultaneo a trámite de información pública con anuncios en el BORM y dos diarios de difusión regional. (BORM núm. 85 de 13 de abril de 2011).

e) Aprobación definitiva acordada en Pleno (art. 47 LRBRL)

f) Notificación a la Consejería responsable de Urbanismo y publicación del acuerdo y de su contenido normativo (art. 151 TRLSRM y art. 70 LRBRL).

3.6. Justificación legal.

El presente documento de planeamiento se apoya esencialmente en el contenido que establece el art. 98.i) TRLSRM que regula las determinaciones de los planes generales y en concreto hace referencia a que éste *"(…) también podrá determinar las condiciones y ámbitos de aplicación de* ***primas de aprovechamiento*** *para usos que se propongan como alternativos al residencial indiferenciado, tales como el destinado a vivienda de protección pública o el hotelero"*. La norma en parte transcrita no fija limite material para el "quantum" de la prima y, por otro lado, establece un "númerus apertus" en cuanto a la identificación de los usos

beneficiarios, excluido el residencial. Uno y otros deben en todo caso ser suficientemente justificados.

4. NORMAS URBANISTICAS MODIFICADAS.

Es evidente que en virtud de la presente modificación puntual del Plan General de Alhama, el texto de las Normas Urbanísticas del Plan General permanece inalterado a excepción de los artículos cuya modificación constituye su objeto y que se transcriben a continuación de forma completa, apareciendo en rojo las variaciones que se proponen con respecto al texto vigente.

Art. 57. Asignación de Aprovechamientos de Referencia, y primas de aprovechamiento.

2. Las primas de aprovechamiento previstas en el artículo 98i del TRLSRM, quedan reguladas de la siguiente forma:

a) Los usos con derecho a prima de aprovechamiento, como alternativos al residencial indiferenciado, son los siguientes: hotelero, ocio y entretenimiento, centros de interés turístico y parques temáticos, así como el terciario comercial y el terciario de oficinas cuando presenten carácter

complementario de aquellos, incluirán también aquellas instalaciones y usos complementarios convenientes para el mejor desarrollo de la actuación urbanística. Las presentes primas de aprovechamiento serán aplicables exclusivamente al Área de ordenación urbanística 2 urbanizables de mínima densidad, y referidas exclusivamente a aquellas actuaciones turísticas que por su dimensión, volumen de inversión o generación de puestos de trabajo, tengan una incidencia especialmente positiva en la economía regional, o local, y así se atestigüe mediante acuerdo expreso del organismo competente de la Comunidad Autónoma, o del Pleno del Ayuntamiento de Alhama.
El cálculo de las primas de aprovechamiento partirá de la edificabilidad en uso residencial indiferenciado asignada por el Plan General, entendiendo aquella como edificabilidad computable de acuerdo con lo previsto en el artículo 127 de estas Normas Urbanísticas. El alcance de la prima parte exclusivamente de y para la edificabilidad de los usos primados. En ningún caso constituye un incremento genérico de edificabilidad.

La prima de aprovechamiento será del 40% para Suelo Urbanizable no sectorizado de mínima densidad, Área de ordenación urbanística 2 , adicional aplicado a dicha edificabilidad computable, no pudiendo en ningún caso superarse un aprovechamiento del ámbito de 0,21 m2\m2.
El limite será el incremento del 10 %, para los supuestos de sectores delimitados y ordenados con posterioridad a la entrada en vigor del PGMO que hubieran hecho uso de la mejora ambiental, aplicado sobre el aprovechamiento máximo teórico del ámbito, sin superarse el 0,25 m2/m2 de sector, ni el 40% sobre los usos primados.

La aplicación de la prima para los usos antes dichos se articulará mediante Plan Especial o Plan Parcial. La prima que se regula en este precepto no podrá rebasar nunca el límite del 75 % reservado a

edificabilidad propia del uso residencial indiferenciado del Área donde se proponga. Los sectores resultantes de los instrumentos que incorporen la prima deberán reservar como mínimo el 50’1 % a usos residenciales indiferenciados o a usos residenciales hoteleros.

Los instrumentos de desarrollo que incorporen o apliquen la prima tendrán el contenido y trámite que determine el TRLSRM, prestando especial atención a los aspectos de competencias sectoriales, ambientales y de recursos hídricos (art. 24.5 TRLA). Asumirán también el cumplimiento de la reserva de SG de Espacios Libres (20 m2 suelo, por cada 100 m2 construidos residenciales o terciarios) y SG Dotacional Público (5 m2 suelo, por cada 100 m2 construidos residenciales o terciarios), conforme dispone el art. 70.2 de estas NN.UU.

b) Se prima también el uso residencial de vivienda vinculada a cualquier régimen público de protección o fomento al amparo de lo establecido en los arts. 98.i y 106.d.2 TRLSRM. Esta prima se concreta en el 10 % de la edificabilidad propia del área, sector o unidad de actuación donde se aplique. Es de aplicación en todo el suelo urbanizable, sectorizado y no sectorizado y en el suelo urbano no consolidado.

Art. 59. Índice de Edificabilidad en Suelo Urbano No Consolidado.

- Prima de Aprovechamiento : Se establece una prima de Aprovechamiento del 10%, exclusivamente para la construcción de Viviendas de protección pública, de acuerdo con lo establecido en el art. 98 del TRLSRM

1. La delimitación del Áreas Homogéneas en Suelo Urbano No Consolidado se realiza en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 170.3. b) del **TRLSRM**, de forma que el aprovechamiento total de cada Unidad de Actuación no podrá desviarse en más de un quince por ciento **(15%)** de la media de aprovechamientos de todas las Unidades incluidas en la misma Área Urbana Homogénea.

2. En los planos de ordenación estructural se delimitan las Unidades de Actuación en suelo Urbano no consolidado, que quedarán sujetos a lo dispuesto en las **Normas y Fichas de Gestión** del presente PGMO.

3. En el Suelo Urbano No Consolidado el aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos será el noventa por ciento **(90%)** del aprovechamiento objetivo de la Unidad de Actuación en que se encuentre. De esta forma, la propiedad del suelo cederá obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Alhama de Murcia el diez por ciento **(10%)** del aprovechamiento de cada Unidad de Actuación, y todo ello en virtud de lo dispuesto en el 69.1.b) **TRLSRM.**

4. El Ayuntamiento de Alhama de Murcia podrá acordar discrecional y potestativamente la sustitución de la cesión del diez por ciento **(10%)** del aprovechamiento objetivo, lucrativo o de referencia de cada Unidad de Actuación por su equivalente económico, conforme los criterios de valoración del suelo que establezca la normativa vigente.
5. De acuerdo con las determinaciones del ar. 99-1-g del **TRLSRM** se establecen las siguientes Áreas Urbanas Homogéneas.

-Área Urbana Homogénea **a)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación previstas en el P.G.O.U. de 1992, o zonas ordenadas en el mismo y que hasta la fecha no se han podido desarrollar.

Se mantienen los parámetros previstos en el planeamiento vigente.

-Área Urbana Homogénea **b.1.)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación que el presente planeamiento reordena o incorpora al Suelo Urbano del núcleo de Alhama en bloque abierto.

Edificabilidad 0,70 m2/m2

Ocupación 30%

Parámetro de referencia 0,21

-Área Urbana Homogénea **b.2.)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación que el presente planeamiento reordena o incorpora al Suelo Urbano del núcleo de Alhama en manzana cerrada.

Edificabilidad 0,70 m2/m2

Ocupación 37%

Parámetro de referencia 0,259

-Área Urbana Homogénea **b.3.)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación que el presente planeamiento reordena o incorpora al Suelo Urbano del núcleo de Alhama en vivienda unifamiliar aislada.

Edificabilidad 0,25m2/m2

Ocupación 50%

Parámetro de referencia 0,125

- Área Urbana Homogénea **C-1)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación con especiales cargas de urbanización, especialmente por indemnizaciones por demolición de edificaciones existentes ,con ordenación de la edificación con un máximo de tres plantas .

Edificabilidad 1,00 m2/m2

Ocupación 40%

Parámetro de referencia 0,40

-Área Urbana Homogénea **C-2)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación con especiales cargas de urbanización, especialmente por indemnizaciones por demolición de edificaciones existentes ,con ordenación de la edificación con un máximo de cinco plantas .

Edificabilidad 1,00 m2/m2

Ocupación 30%

Parámetro de referencia 0,30

- Área Urbana Homogénea **d)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación delimitadas en los Núcleos urbanos de las pedanías del Berro y el Cañarico-Pueblo Nuevo.

La presente Área se divide a su vez en las siguientes.

- Área Urbana A.U.H. **D.1)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación previstas en el P.G.O.U. de 1992, o zonas ordenadas en el mismo y que hasta la fecha no se han podido desarrollar.

Se mantienen los parámetros previstos en el planeamiento vigente.

- Área Urbana A.U.H. **D.2)** Suelos incorporados en el Núcleo del berro.

Edificabilidad 0,50 m2/m2

Ocupación 60%

Parámetro de referencia 0,30

- Área Urbana A.U.H. **D.3)** Suelos incorporados en el Núcleo del Cañarico.

Edificabilidad 0,50 m2/m2

Ocupación 50%

Parámetro de referencia 0,25

- Área Urbana Homogénea **e)**

La presente Área comprende las Unidades de Actuación delimitasen los Núcleos Rurales.

Edificabilidad 0,25 m2/m2

Ocupación 50%

Parámetro de referencia 0,125

CUADRO COMPARATIVO DE ÁREAS HOMOGÉNEAS

ÁREAS HOMOGÉNEAS	UNIDAD DE ACTUACIÓN	SUPERFICIE TOTAL m²s	SUPERFICIE EDIFICABLE m²s	ZONAS VERDES PRIVADAS m²s	APROV. DE REFERENCIA m²t/m²s	PARÁMETRO DE REFERENCIA	MEDIA DEL PARÁMETRO DE REFERENCIA	VARIACIÓN DEL 15% DE L MEDIA DEL PARÁMETRO	
								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	7.565,80	0,00	1,34	0,596440			
	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			
	SU 04-05	26.108,88	5.158,00	0,00	0,70	0,138290			
B-3	SU 06-07	4.645,45	2.589,83	0,00	0,25	0,139375	0,1527	0,1756	0,1298
	SU 06-14	1.939,11	1.288,23	0,00	0,25	0,166085			
C-1	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	0,2046	0,2353	0,1739
	SU 06-09	8.075,66	2.014,21	0,00	0,50	0,124709			
	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			

Art. 60. Aprovechamientos de Referencia en Suelo Urbanizable Sectorizado.

- Prima de Aprovechamiento : Se establece una prima de aprovechamiento del 10%, exclusivamente para la construcción de viviendas de protección pública, de acuerdo con lo establecido en el art. 98 del TRLSRM

1. En Suelo Urbanizable Sectorizado el aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos será el noventa por ciento **(90%)** del aprovechamiento objetivo de referencia de la Unidad de Actuación en que se encuentre. De esta forma, la propiedad del suelo cederá obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Alhama de Murcia el diez por ciento **(10%)** del aprovechamiento de referencia, objetivo o lucrativo de cada Unidad de Actuación, y todo ello en virtud de lo dispuesto por los artículos. 80 d) **TRLSRM** y art. 47 **C.E.** que establece el principio constitucional de reversión en la colectividad de las plusvalías generadas por la actuación urbanística de los poderes públicos.

2. El Ayuntamiento de Alhama de Murcia podrá acordar discrecional y potestativamente la sustitución de la cesión del diez por ciento **(10%)** del aprovechamiento objetivo, lucrativo o de referencia de cada Unidad de Actuación por su equivalente económico, conforme los criterios de valoración del suelo que establezca la normativa vigente.

3. Se establecen los siguientes aprovechamientos de Referencia para el suelo urbanizable sectorizado:

- *Área de ordenación urbanística 1.* RESIDENCIAL: **USEC-12-01, USEC-12-02, USEC-12-03, USEC-12-06, USEC-12-07, USEC-12-08, USEC-12-09, USEC-12-10, USEC-12-11, USEC-12-12, USEC-12-13, USEC-12-14, USEC-12-15,** Ampliación Núcleo. Intensivo. **0,55** m²/m².

- *Área de ordenación urbanística 1a.* RESIDENCIAL: **USEC-12-04, USEC-12-16,** Ampliación Núcleo con Plan Parcial aprobado definitivamente **0,70** m²/m².

- *Área de ordenación urbanística 1b.* RESIDENCIAL **USEC-12-05** Ampliación Núcleo con Ordenación Pormenorizada. **0,60** m²/m².

- *Área de ordenación urbanística 1c.* RESIDENCIAL **USEC 14-02-01** Condado de Alhama. **0,225** m²/m².

- *Área de ordenación urbanística 1d.* RESIDENCIAL **USEC 14-01-R** Ciudad del Vuelo I Plan Parcial aprobado definitivamente. **0,30** m²/m².

- *Área de ordenación urbanística 1e.* RESIDENCIAL **USEC 14-01-A** Ciudad del Vuelo II. **0,234** m²/m²..

- *Área de ordenación urbanística 1f.* Especial Ampliación Núcleo Rural (ordenación pormenorizada) **0,25** m²/m².

- *Área de ordenación urbanística 1g.* RESIDENCIAL **USEC 12-17** El Berro **0,15** m²/m².

- *Área de ordenación urbanística 1h.* URBANIZABLE ESPECIAL **USEC 12-18, USEC 12-19, USEC 12-20, USEC 12-21, USEC 12-22 0,25** m²/m².

- *Área de ordenación urbanística 3a,* ACTIVIDAD ECONÓMICA: **USEC-15-01**, Ampliación Parque Industrial: **0,70** m²/m².
- *Área de ordenación urbanística 3b,* ACTIVIDAD ECONÓMICA: **USEC-15-02**, **Nuevos Sectores**: **0,65** m²/m².
- *Área de ordenación urbanística 3c,* ACTIVIDAD ECONÓMICA: **USEC-15-03, USEC-15-04, USEC-15-05, USEC-15-06, USEC-15-07, USEC-15-08 y USEC-15-09**, **Nuevos Sectores A.E. 0,55** m²/m².

Art. 61. Aprovechamientos de Referencia en Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. La determinación de Aprovechamientos de Referencia en Suelo Urbanizable No Sectorizado se realiza en virtud de lo dispuesto por el artículo 101. 2. c) **TRLSRM**, de forma que en ningún supuesto se superan los aprovechamientos establecidos para el suelo urbanizable sectorizado.

2. En los planos de ordenación estructural queda establecidas las distintas áreas de suelo urbanizable no sectorizado, así como su aprovechamiento de referencia.

3.En Suelo Urbanizable No Sectorizado el aprovechamiento subjetivo de los titulares de terrenos será el noventa por ciento **(90%)** del aprovechamiento objetivo de referencia de la Unidad de Actuación en que se encuentre. De esta forma, la propiedad del suelo cederá obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Alhama de Murcia el diez por ciento **(10%)** del aprovechamiento de referencia, objetivo o lucrativo de cada Unidad de Actuación, y todo ello en virtud de lo dispuesto por el artículo 80 d) **TRLSRM.**

4.El Ayuntamiento de Alhama de Murcia podrá acordar discrecional y potestativamente la sustitución de la cesión del diez por ciento **(10%)** del aprovechamiento objetivo, lucrativo o de referencia de cada Unidad de Actuación por su equivalente económico, conforme los criterios de valoración del suelo que establezca la normativa vigente.

5.Se establecen los siguientes aprovechamientos de Referencia para el suelo urbanizable no sectorizado:

- *Área de ordenación urbanística 2*, RESIDENCIAL: **UNSEC-17-01 ESPECIAL, UNSEC-18-02**, **UNSEC-18-03, UNSEC-18-04, UNSEC-18-05, UNSEC-18-06 y UNSEC-19-01.** Actuaciones Periféricas Autónomas: **0,15** m²/m². Dicho aprovechamiento de referencia se podrá ampliar hasta **0,21** m²/m². mediante actuaciones de mejora ambiental consistente en la recuperación medioambiental y cesión al Ayuntamiento de Espacios de Protección Específica dentro del Término Municipal, mediante convenio urbanístico, con el límite de una edificabilidad de 0,10 m² por cada metro cuadrado de espacio natural cedido y recuperado medioambientalmente.

En este área de ordenación urbanística, cuando la implantación a desarrollar se destine a los usos de hoteles, centros de interés turístico, parques temáticos y similares, concretados en el art. 57 de estas NN.UU, se aplicará una prima de aprovechamiento del 40%, hasta un máximo de aprovechamiento de referencia del ámbito de 0,21 m^2/m^2, sin que sean precisas las operaciones de mejora ambiental anteriormente señaladas. Mediante Plan Especial o Plan Parcial se podrá calificar y ordenar suelo para los usos objeto de prima, estableciéndose en el correspondiente instrumento la prima de aprovechamiento que resulte en razón de la situación de partida de su ámbito. Observarán las limitaciones y prescripciones establecidas para los mismos por el art. 57.2.a de estas NN.UU.

6. Para todas las áreas residenciales se establece una prima de aprovechamiento del 10%, exclusivamente en el uso de viviendas de protección pública.

En Alhama de Murcia, 15 de julio de 2011

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

Fdo: Domingo Monserrat Delgado