

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

### **12935 Aprobación definitiva de la Modificación No Estructural n.º 2 del Plan General municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.**

El Pleno de la Corporación Municipal, en sesión ordinaria, de fecha 28 de julio del año 2011, ha aprobado definitivamente la Modificación no estructural n.º 2 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, relativa a 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, D. Domingo Monserrat Delgado.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 139 y concordantes de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y artículo 52 de la Ley 7/85, a fin de que los interesados puedan interponer Recurso Potestativo de Reposición, en el plazo de un mes ante el Pleno de la Corporación, o Recurso Contencioso-Administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se publica el texto íntegro de las Ordenanzas de esta Modificación de Planeamiento General, en los términos siguientes que se indican en el ANEXO I

Alhama de Murcia, 1 de agosto de 2011.—El Alcalde, Alfonso Fernando Cerón Morales.

#### **Anexo I**

##### **1. NORMAS URBANÍSTICAS 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, entendiéndose 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  $0,21 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .

El límite 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  $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$  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 m<sup>2</sup> suelo, por cada 100 m<sup>2</sup> construidos residenciales o terciarios) y SG Dotacional Público (5 m<sup>2</sup> suelo, por cada 100 m<sup>2</sup> 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 PGM0.

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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 0,25m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación 60%

Parámetro de referencia 0,30

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

Edificabilidad 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Ocupación 50%

Parámetro de referencia 0,25

- Área Urbana Homogénea e)

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

Edificabilidad 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

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 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	7.565,80	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			
	SU 03-16	11.885,00	2.879,69	0,00	0,70	0,169607	0,1529	0,1758	0,1299
	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			
	SU 06-09	8.075,66	2.014,21	0,00	0,50	0,124709	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			

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Área de ordenación urbanística 1a. RESIDENCIAL: USEC-12-04, USEC-12-16, Ampliación Núcleo con Plan Parcial aprobado definitivamente 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Área de ordenación urbanística 1b. RESIDENCIAL USEC-12-05 Ampliación Núcleo con Ordenación Pormenorizada. 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Área de ordenación urbanística 1c. RESIDENCIAL USEC 14-02-01 Condado de Alhama. 0,225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Área de ordenación urbanística 1d. RESIDENCIAL USEC 14-01-R Ciudad del Vuelo I Plan Parcial aprobado definitivamente. 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Área de ordenación urbanística 1e. RESIDENCIAL USEC 14-01-A Ciudad del Vuelo II. 0,234 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Área de ordenación urbanística 1f. Especial Ampliación Núcleo Rural (ordenación pormenorizada) 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Área de ordenación urbanística 1g. RESIDENCIAL USEC 12-17 El Berro 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Área de ordenación urbanística 1h. URBANIZABLE ESPECIAL USEC 12-18, USEC 12-19, USEC 12-20, USEC 12-21, USEC 12-22 0,25 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Área de ordenación urbanística 3a, ACTIVIDAD ECONÓMICA: USEC-15-01, Ampliación Parque Industrial: 0,70 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Área de ordenación urbanística 3b, ACTIVIDAD ECONÓMICA: USEC-15-02, Nuevos Sectores: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Dicho aprovechamiento de referencia se podrá ampliar hasta 0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, 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.