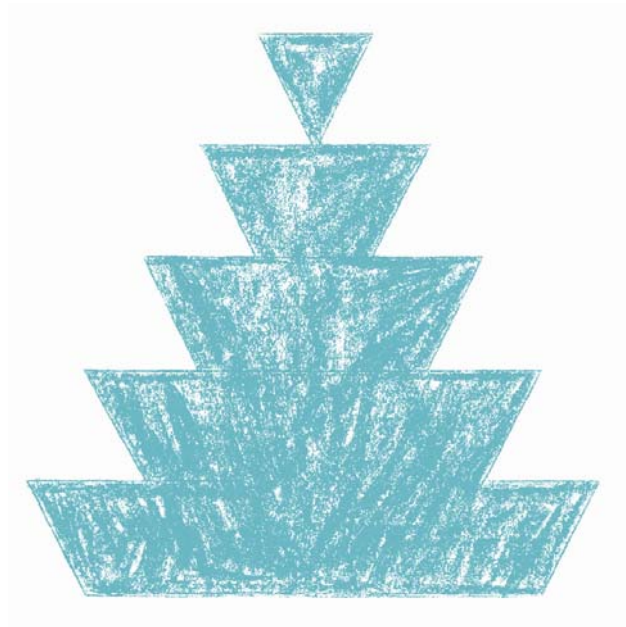


**PLAN PARCIAL SECTOR- US14-02-01**  
"CONDADO DE ALHAMA"  
ALHAMA DE MURCIA



**Promotor**  
**Jesús López López**

**ALHAMA GOLF RESORT S.L.**  
**arquitecto**



Texto Revisado Agosto 2006  
**VISADO** 04/04/2007  
Normal 121804/41839  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

INDICE

**I.- MEMORIA INFORMATIVA**

**I.1.- INTRODUCCIÓN.**

I.1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO .

I.1.1.1.- Antecedentes.

I.1.1.2.-Objeto

I.1.1.3.- Determinaciones en razón del carácter de iniciativa privada de la urbanización.

**I.1.2.- ENTIDAD PROMOTORA.**

**I.1.3.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.**

**I.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.**

**I.2.1.- LOCALIZACIÓN Y LÍMITES**

I.2.1.1.- Emplazamiento

I.2.1.2.- Límites

I.2.1.3.- Calificación urbanística.

**I.2.2.- TOPOGRAFÍA Y GEOLOGÍA DE LA ZONA.**

I.2.2.1.- Topografía

I.2.2.2.- Geología

**I.2.3.- CONDICIONES CLIMÁTICAS**

I.2.3.1.- Clima

I.2.3.2.- Pluviometría

I.2.3.3.- Asoleo

**I.2.4.- SITUACIÓN ACTUAL DE LOS USOS DE SUELO**

**I.3.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES.**

**I.3.1.- ACCESOS**

**I.3.2.- SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.**

**I.3.3.- RED DE SANEAMIENTO**

**I.3.4.- ENERGÍA ELÉCTRICA**

**I.3.5.- RED DE SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES**

**I.3.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN LA ZONA O LÍMITROFES**

**CON LA ACTUACIÓN**

**I.3.7.- PROPIEDAD DEL SUELO**

**I.3.8.- RED DE RIEGO**

**I.3.9.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES**

**I.3.10.- CAUCES DE AGUA**

**I.4.- DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE REFERENCIA**

**I.4.1.- JUSTIFICACIÓN**

**I.4.2.- NORMATIVA VIGENTE. NORMAS URBANÍSTICAS. OBJETO Y**

**VIGENCIA**

**I.4.3.- ADECUACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE.**

**I.4.4.- ORDENANZAS REGULADORAS**

**I.4.5.- LICENCIAS DE OBRA**

**I.4.6.- DETERMINACIONES**

**I.4.7.- APROVECHAMIENTOS Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS**

I.4.7.1.- Aprovechamiento del Plan Parcial

I.4.7.2.- Sistemas generales adscritos



## **II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN**

### **II.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO**

### **II.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA**

#### **II.2.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CONJUNTO**

II.2.1.1.- Definición de las premisas para la ordenación

II.2.1.2.- Criterios complementarios para la ordenación

#### **II.2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

II.2.2.1.- Accesibilidad del sector

II.2.2.2.- Estructura de la cesión de mejora ambiental

II.2.2.3.- Estructura viaria interna del sector

II.2.2.4.- Estructura general del uso residencial y rotacional.

II.2.2.5.- Estructura general del sistema de espacios libres

II.2.2.6.- Aparcamientos.

#### **II.2.3.- CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA**

#### **II.2.4.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO**

#### **II.2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES**

II.2.5.1.- Superficie total del ámbito

II.2.5.2.- Superficie para cesión de mejora ambiental

II.2.5.3.- Edificabilidad

II.2.5.4.- Superficie para el sistema general de espacios libres.

II.2.5.5.- Densidad

II.2.5.6.- Reservas para espacios libres públicos.

II.2.5.7.- Reservas para equipamientos.

II.2.5.8.- Aparcamientos.

### **II.3.- INFRAESTRUCTURAS**

#### **II.3.1.- INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS**

#### **II.3.2.- RED VIARIA**

II.3.2.1.- Conexión con el exterior del sector

II.3.2.2.- Viales interiores a la urbanización

#### **II.3.3.- SUMINISTRO DE AGUA POTABLE**

II.3.3.1.- Conexión con el exterior del sector

II.3.3.2.- Red de distribución de agua potable

#### **II.3.4.- SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES**

II.3.4.1.- Conexión con el exterior del sector

II.3.4.2.- Red de saneamiento

#### **II.3.5.- RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO**

II.3.5.1.- Conexión con el exterior del sector

II.3.5.2.- Red de media tensión y centros de transformación

II.3.5.3.- Red de baja tensión

II.3.5.4.- Red de alumbrado público

#### **II.3.6.- RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES**

II.3.6.1.- Conexión con el exterior del sector

II.3.6.2.- Red de telefonía y telecomunicaciones


#### **II.3.7.- JARDINERÍA Y RED DE RIEGO**

II.3.5.1.- Conexión con el exterior del sector

II.3.5.2.- Red de riego

#### **II.3.8.- RED DE GAS.**

#### **II.3.9.- ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

	<b>VISADO</b>	04/04/2007
	Normal	121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

### **III.- NORMATIVA URBANÍSTICA**

#### **III.1.- DISPOSICIONES GENERALES**

III.1.1. - DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

III.1.2. - LICENCIAS URBANÍSTICAS

III.1.3. - INSPECCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

III.1.4. - TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

III.1.4.1.- Parcela mínima edificable

III.1.4.2.- Alineaciones

III.1.4.3.- Retranqueos

III.1.4.4.- Edificabilidad

III.1.4.5.- Ocupación en planta

III.1.4.6.- Altura de la edificación

III.1.5. - USOS PORMENORIZADOS

III.1.5.1.- Uso residencial

III.1.5.2.- Uso comercial

III.1.5.3.- Uso social

III.1.5.4.- Uso docente

III.1.5.5.- Uso hotelero

III.1.5.6.- Sistema de espacios libres

III.1.5.7.- Usos deportivos

III.1.5.8.- Estudios de detalle

#### **III.2.- NORMAS DE GESTIÓN**

III.2.1. - SISTEMA DE ACTUACIÓN

III.2.2. - PARCELACIONES

#### **III.3.- NORMAS DE URBANIZACIÓN**

III.3.1. - ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE

III.3.2. - RED DE ALCANTARILLADO

III.3.3. - REDES DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA

III.3.4. - REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO

III.3.5. - CALZADAS, APARCAMIENTOS Y ACERAS

III.3.6. - ESPACIOS LIBRES

III.3.7. - RED DE TELEFONÍA

III.3.8. - RED DE GAS

#### **III.4.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

**III.4.1. - LAS OBRAS Y LAS VÍAS PÚBLICAS**

III.4.1.1. - Vía principal

III.4.1.2. - Vías secundarias

III.4.1.3. - Planta y secciones

III.4.1.4. - Aparcamientos privados

III.4.1.5. - Aparcamientos públicos

III.4.1.6. - Garajes

**III.4.2. - CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS**

III.4.2.1. - Alineaciones

III.4.2.2. - Alturas de edificación

III.4.2.3. - Vuelos y entrantes

III.4.2.4. - Condiciones exteriores de la edificación



### III.4.3. - NORMAS PARA LA EDIFICACIÓN DE LAS VIVIENDAS

III.4.3.1. - Condiciones de servicios e instalaciones

III.4.3.2. - Condiciones estéticas

### III.4.4. - CONDICIONES PARTICULARES DE CADA ZONA

III.4.4.1. - Residencial

III.4.4.2. - Comercial y Terciario.

III.4.4.3.- Equipamientos públicos.

III.4.4.4 - Espacios libres de dominio y uso privado

III.4.4.5. - Espacios libres de dominio y uso público

III.4.4.6. – Sistema General de Infraestructuras

III.4.4.7. - Centros de transformación

III.4.4.8. - Cuadro resumen

## IV.- PLAN DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO.

### **IV.1.- PLAN DE ACTUACIÓN**

IV.1.1.- PLAN DE ETAPAS

IV.1.2.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS

### **IV.2.- ESTUDIO ECONÓMICO**

IV.2.1.- RESUMEN GENERAL DE COSTOS

IV.2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO

IV.2.2.1.- Generalidades

IV.2.2.2.- Estimación del costo total de urbanización

IV.2.2.3.- Estudio de costes de ejecución y viabilidad

IV.2.2.4.- Repercusión de los costos de urbanización sobre el metro cuadrado de parcela

IV.2.2.5.- Medios con que cuenta el promotor

IV.2.2.6.- Garantías

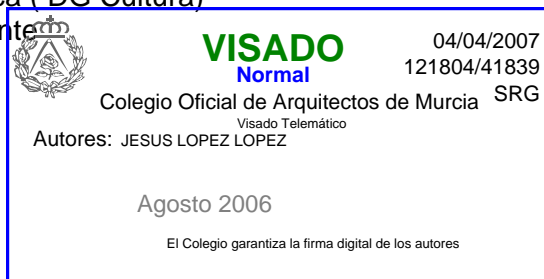
IV.2.2.7.- Conclusión

## V.- ANEJOS A LA MEMORIA

V.1.- CUADRO RESUMEN

V.2.- ANEXO DOCUMENTAL.

- Orden Aprobación Definitiva de la Modificación 23-R , 28 julio 2005
- Toma de Conocimiento parte normativa Modificación 23-R, 14 diciembre 2005
- Declaración Impacto Ambiental. BORM 8 agosto 2005
- Decreto Aprobación Inicial Plan Parcial Sector I, Condado de Alhama, 8 agosto 2005
- Resultado exposición pública.
  - Informe DG Vivienda Arquitectura y Urbanismo relativa a aprobación Plan Parcial Sector I, Condado de Alhama, 14diciembre 2005
  - Informe DG Infraestructuras de Turismo Comercio y Consumo
  - Informe DG Cultura
- Autorización para realización de prospección arqueológica ( DG Cultura)
- Informe sobre la Vereda Coquela de la DG Medio Ambiente




**VI.- RELACIÓN DE PLANOS**

PLANOS DE INFORMACIÓN:

I-1 _	SITUACIÓN	1/250.000
I-2 _	EMPLAZAMIENTO	1/10.000
I-3 _	CLASIFICACIÓN. INSERCIÓN TERRITORIAL. PLANEAMIENTO VIGENTE.	S/E
I-4 _	CLASIFICACIÓN . PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR.	S/E
I-5 _	INFRAESTRUCTURAS	S/E
I-6 _	TOPOGRÁFICO Y ESTADO ACTUAL.	1/4.000
I-7 _	CATASTRAL.	1/10.000
I-8 _	DESVIO DE VEREDA DE COQUELA.	1/10.000
I-9 _	PROPIEDADES AFECTADAS	1/10.000

PLANOS DE PROYECTO:

P-1.1 _	ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES.	1/5.000
P-1.1.A a 1.1.S_	ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES.	1/1.000
P-1.2 _	ZONIFICACIÓN Y SUPERFICIES.	1/5.000
P-2 _	ORDENACION INTERIOR DE PARCELAS	1/5.000
P-3 _	ORDENACION NO VINCULANTE	1/5.000
P-4 _	RÉGIMEN JURÍDICO DEL SUELO.	1/10.000
P-5 _	FASES Y ETAPAS.	1/10.000
P-6 _	DOTACIONES: EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.	1/6.000
P-7 _	SISTEMAS GENERALES VINCULADOS.	1/10.000
P-8 _	ESTRUCTURA VIARIA.	1/10.000
P-9 _	CONEXIONES DE INFRAESTRUCTURAS.	1/10.000
P-10 _	ORDENACIÓN EN RELACIÓN CON EL ENTORNO.	1/10.000
P-11 _	RASANTES. PLANTA GENERAL.	1/4.000
P-12.1 a 12.11_	PERFILES LONGITUDINALES.	1/1.000/100
P-13 _	REPLANTEO. PLANTA GENERAL.	1/4.000
P-13.1 _	REPLANTEO. PLANTA GENERAL.	1/4.000
P-14 _	REPLANTEO. COORDENADAS.	S/E
P-15 _	RED DE ABASTECIMIENTO.	1/4.000
P-16 _	RED DE RIEGO.	1/4.000
P-17.1 _	RED DE SANEAMIENTO. IMPULSIONES	1/4.000
P-17.2 _	RED DE SANEAMIENTO. RESIDUALES	1/4.000
P-18 _	RED DE PLUVIALES.	1/4.000
P-19 _	RED ELÉCTRICA M.T. Y C.T.	1/6.000
P-19.1_	DETALLE CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.	1/50
P-20 _	ALUMBRADO PÚBLICO.	1/6.000
P-21 _	RED DE TELECOMUNICACIONES.	1/4.000
P-22 _	VIARIO Y CIRCULACIÓN. PLANTA GENERAL.	1/4.000
P-22.1 a 22.7-VIARIO – ZONAS.		1/1.500
P-23 _	SECCIONES TIPO DE VIARIO	1/200
P-24 _	BASURAS. CONTENEDORES DE RECOGIDA	1/5.000
P-25 _	DETALLES PAVIMENTACIÓN.	VARIAS
P-26.1_	DETALLES DE ABASTECIMIENTO.	VARIAS
P-26.2_	“ “	VARIAS
P-27 _	DETALLES DE RIEGO.	VARIAS



04/04/2007  
121804/41839

**WISADO**  
VARIAS

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

P-28 _	DETALLES DE SANEAMIENTO.	VARIAS
P-29 _	DETALLES DE TELECOMUNICACIONES.	VARIAS
P-30.1 _	DETALLES DE ACCESIBILIDAD.	VARIAS
P-30.2 _	DETALLES DE ACCESIBILIDAD.	VARIAS

## **VII.- ANEXOS**

- A-1. PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- A-2. EVACUACIÓN AGUAS PLUVIALES
- A-3. SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES
- A-4. ABASTECIMIENTO DE AGUA
- A-5. ESTUDIO DE TRÁFICO SISTEMA VIARIO



## I.- MEMORIA INFORMATIVA

### I.1.- INTRODUCCIÓN.

Por encargo de la compañía “Alhama Golf Resort, S.L.”, propietaria única de los terrenos incluidos en el ámbito de estudio, el técnico que suscribe redacta el presente Plan Parcial del Sector US-14-02-01, “Condado de Alhama”, incorporando la denominación de la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, en tramitación, en desarrollo de los terrenos afectado por la Modificación Estructural número 23-R del PGMO de Alhama de Murcia, en el paraje de la Coquela.

### I.1.1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

#### I.1.1.1.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia tiene en tramitación la Revisión del Plan General Municipal de Ordenación del Municipio, que se encuentra en la actualidad en fase de aprobación inicial. Este documento clasifica el terreno como Suelo Urbanizable sectorizado, denominándolo sector US-14-02-01 .

Asimismo, la Modificación Estructural 23-R, aprobada provisionalmente por el Ayuntamiento pleno de Alhama de 30 de septiembre de 2004, y definitivamente por Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, con fecha 28 de julio de 2005, tomando Conocimiento de la parte normativa del Texto Refundido de la Modificación por Resolución del DG de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de fecha 14 de diciembre de 2005.

Con fecha 8 de agosto de 2005 se publica, en el BORM, la Declaración de Impacto Ambiental de la DG de Calidad Ambiental relativa a esta Modificación.

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones y condicionantes de la referida Modificación.


Por Decreto del Ilmo. Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia de 8 de agosto de 2005 se resuelve aprobar inicialmente el Plan Parcial del Sector US-14-02-01, ordenando su publicación para información pública durante un periodo de un mes.

Este mismo Decreto incluye Informe Técnico con especificación de reparos a subsanar con carácter previo a la aprobación definitiva del documento, de acuerdo con el artículo 140 a) LS 1/2001 RM.

Por otra parte, con fecha de salida 14 de diciembre de 2005, se remite informe al respecto de la DG de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, indicando, asimismo una serie de deficiencias a subsanar previo a la aprobación definitiva.

Durante el periodo de información pública se han presentado dos informes de la DG de Infraestructuras de Turismo y de la DG de Cultura, y cuatro alegaciones, cuyo texto se recoge en los anexos al presente documento.

Jesús López López, arquitecto.

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



### I.1.1.2.- OBJETO

El Plan Parcial "Condado de Alhama", como instrumento de desarrollo, tiene por objeto la Ordenación pormenorizada del Suelo Urbanizable (AUr) con los criterios que se recogen en el PGMO de Alhama de Murcia y en la Modificación Estructural 23-R del referido documento..

Se trata de un Plan Parcial de iniciativa particular redactado por encargo de la propiedad al amparo de lo dispuesto en el **artículo 128** de LS 1/2001

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 78.1** LS 1/2001, los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán el derecho a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del PGMO de Alhama de Murcia y la Modificación 23-R.

De conformidad con el **artículo 78.2** LS 1/2001, en Suelo Urbanizable Sectorizado, como el que nos ocupa, para promover su transformación, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial

De acuerdo con el **artículo 140 b)** LS 1/2001 se redacta el presente documento, que recoge las correcciones a los informes antes referidos

### I.1.1.3.- DETERMINACIONES EN RAZON DEL CARÁCTER DE INICIATIVA PRIVADA DE LA URBANIZACIÓN.

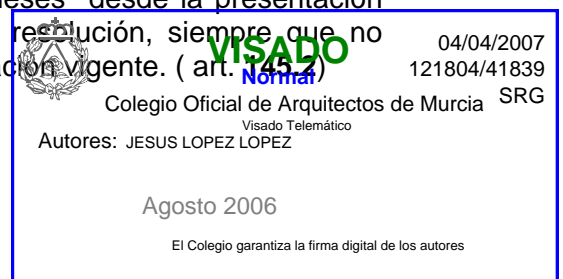
Se redacta el presente Plan Parcial en cumplimiento del **artículo 64** del Reglamento de Planeamiento, por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa particular.

La Ley 1/2001 del Suelo de le Región de Murcia, y sus modificaciones aprobadas, establece, igualmente, las peculiaridades establecidas para los citados planes de iniciativa particular:

I. Respecto a la tramitación, tal y como establece el artículo **140 a)**, la aprobación inicial habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro para que puedan presentar las alegaciones que a su derecho convenga.

II. El plazo para acordar la aprobación inicial no podrá exceder de dos meses; artículo **145.1**.

En todos los supuestos, la aprobación definitiva se producirá por silencio administrativo positivo cuando transcurran seis meses desde la presentación del Plan o proyecto sin comunicar la pertinente resolución, siempre que no contuvieran determinaciones contrarias a la legislación vigente. ( art. **145.4**)



III. El urbanizador o el promotor de urbanizaciones de iniciativa particular deberá constituir una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización de cada unidad, según lo establecido en el artículo **162.1**. Esta garantía se formalizará una vez aprobado definitivamente el programa de actuación.

IV. EL 10% de cesión a la administración actuante se efectuará libre de gastos de urbanización, y podrá ser adquirido por el promotor, a requerimiento de la citada administración, y su valor se determinará de conformidad con la legislación vigente.

### **I.1.2.- ENTIDAD PROMOTORA.**

La Mercantil **ALHAMA GOLF RESORT, S.L.** es propietaria del 100% de los terrenos situados dentro del ámbito de la actuación urbanística que el presente Plan Parcial desarrolla, y que, según reciente medición, tiene una extensión superficial total de **5.066.700 m2**.

Los terrenos cuya transformación urbanística se desarrolla por medio del presente documento están clasificados como **Suelo Urbanizable Sectorizado**, lo que motiva la necesidad de redactar el presente instrumento de Planeamiento siguiendo las determinaciones recogidas en el PGMO de Alhama de Murcia y en la Modificación 23R antes referida..

### **I.1.3.- DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.**

El área sobre la que se desarrolla la actuación, como se ha indicado anteriormente, estaba delimitada dentro de las zonas calificadas como Suelo No Urbanizable Rural, zona 13 (Rural), subzona 02, área 02 (Las Cañadas), obteniéndose la clasificación actual través del documento reiteradamente referido de Modificación Estructural número 23-R del PGMO de Alhama, que lo clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado, recogiéndose esa misma previsión en el documento en tramitación de la Revisión de Plan General Municipal de Ordenación. Todo ello en correlación con las determinaciones del artículo 91 b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado Por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio.

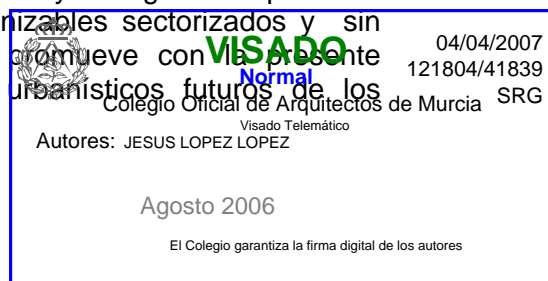
## **I.2.- CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.**

### **I.2.1.- LOCALIZACIÓN Y LÍMITES.**

#### **I.2.1.1.- EMPLAZAMIENTO.**

El ámbito que abarca esta actuación urbanística se compone de una finca situada entre la carretera regional F-603, de Alhama a Mazarrón y la F-602, de Alhama a Cartagena, en el término municipal de Alhama de Murcia.

El total de los terrenos para el conjunto de la actuación que se pretende ocupa ha sido recientemente comprobado mediante un levantamiento topográfico completo, arrojando una superficie total de **5.066.700 m2**. Su forma y configuración permiten futuras transformaciones del resto de los terrenos urbanizables sectorizados y sin sectorizar de la zona, sin que la actuación que se promueve con el presente documentación incida sobre ellos limitando derechos urbanísticos futuros de los mismos, pero coordinando dichos desarrollos.



El contiguo sector delimitado por la Revisión del PGMO de Alhama es propiedad mayoritaria de la promotora del presente Sector, la que ha conllevado la realización de un diseño único, diferenciando obviamente los dos ámbitos para cumplimiento de las determinaciones legales en cada uno de ellos, pero desde una única ordenación integral de ambos.

La actuación acomete infraestructuras que tienden a dar forma coherente al territorio insertando la ordenación en las previsiones de la Revisión de PGMO, y de las que resultan beneficiados el resto de los sectores delimitados o por delimitar.

### **I.2.1.2.- LÍMITES.**

La actuación se desarrolla sobre un ámbito formado por una finca, con una extensión de **5.066.700 m<sup>2</sup>**. conforme a la medición y comprobaciones efectuadas con ocasión de la redacción del presente documento.

El área de actuación abarca una superficie aproximada de 568,68 Has, ubicadas tal y como queda grafiado en los Planos de Información de este proyecto.

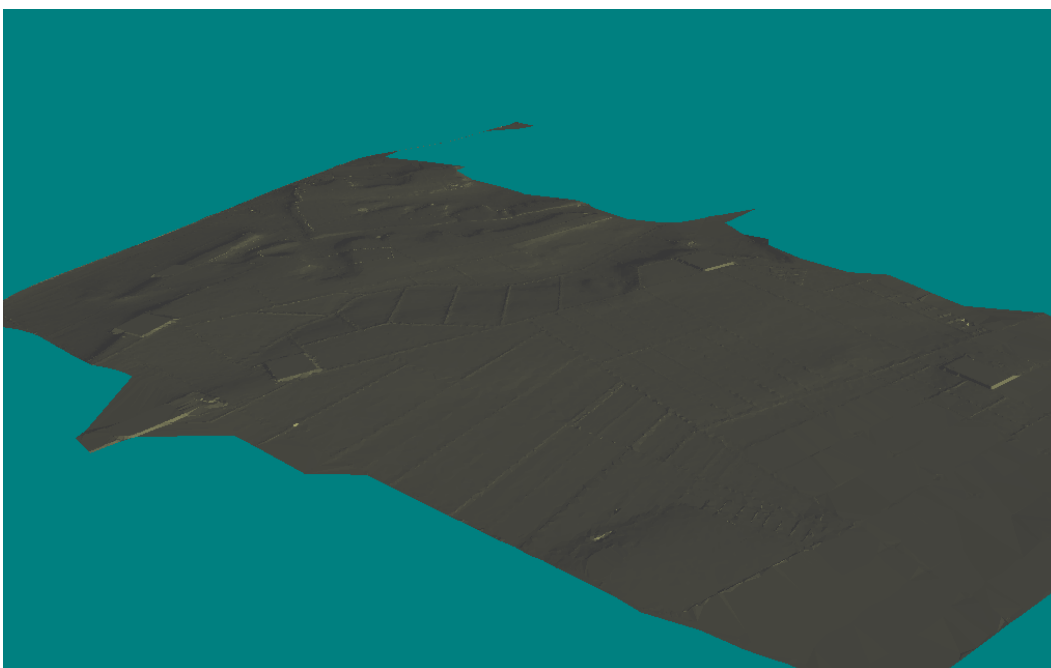
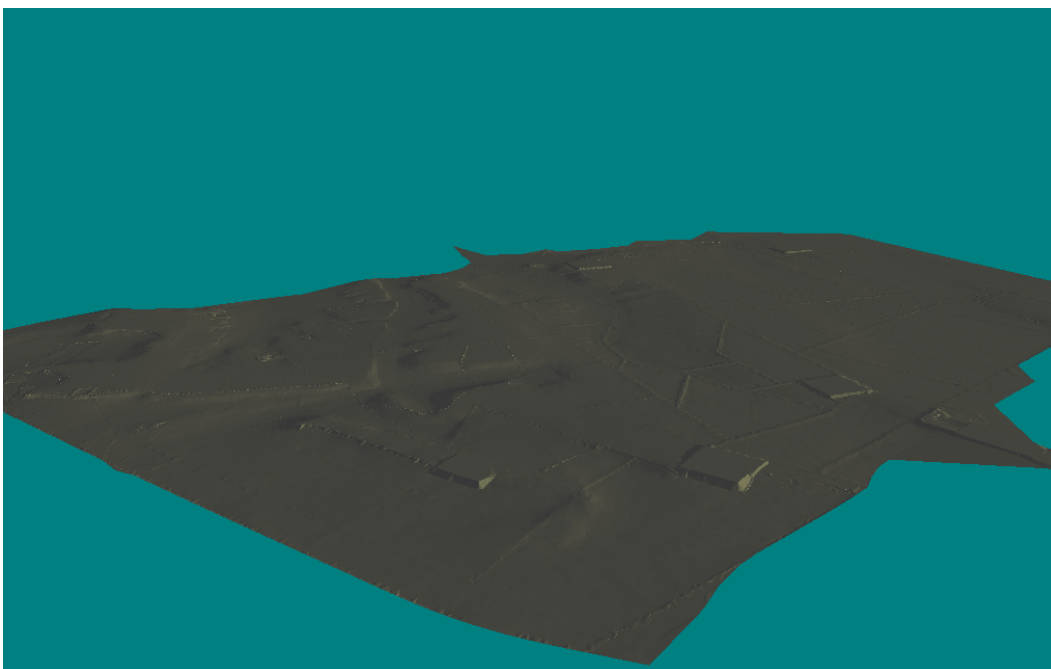
El terreno afectado por la modificación es un ámbito continuo situado contiguo a la carretera F-603, con una delimitación física que deriva de la Modificación estructural número 23-R.

Los límites concretos del área son los de la agrupación de diferentes fincas, de propietario único, que son en su mayor parte límites de banales o a borde de sendas o caminos de labranza que comunican las fincas existentes de los alrededores entre ellas. Dichos caminos, en su inmensa mayoría de tierra o asfalto y ancho irregular, sirven de paso para los tractores y trabajadores de la zona. Por tanto, la actuación cuenta con la mayor coherencia necesaria para constituir una unidad urbanística integrada susceptible de desarrollo.

Los terrenos incluidos en el área de actuación, tienen una enorme superficie, y constan de diferentes zonas con pequeñas elevaciones y dos cuencas vertientes, hacia la Rambla del Albuñón, al este, y hacia el Guadalentín, al norte y noroeste, con suaves pendientes en el centro de la parcela.

Son terrenos ligeramente ondulados, con suaves escalonamientos o desniveles de las terrazas de cultivo de regadío, donde se intercalan montículos sin cultivar. Sus cotas en curvas de nivel oscilan entre la cota 230,00 m. aproximadamente en su punto más alto al sur de la actuación, y la cota 200,00 m. aproximadamente también en su nivel más bajo al norte del área

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

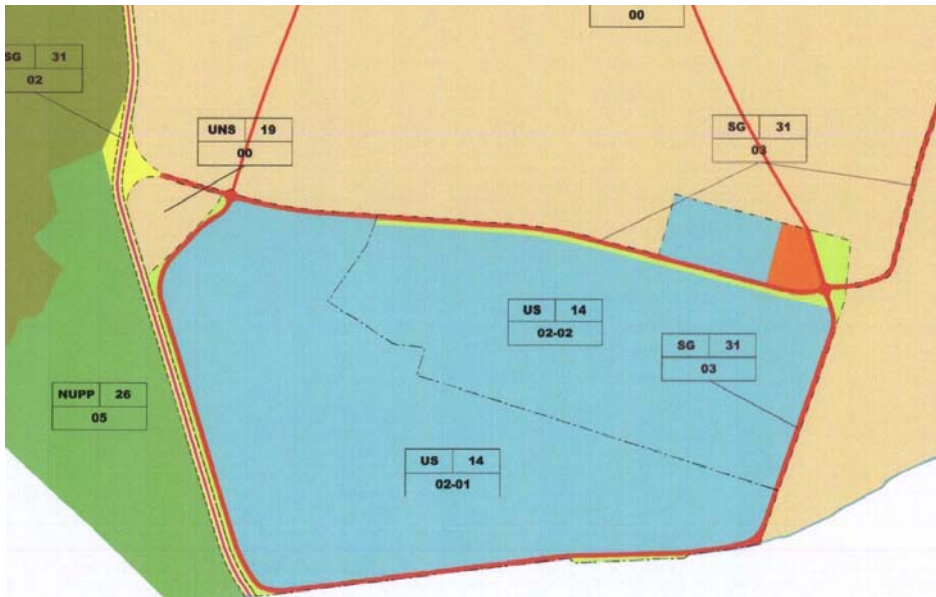


	<b>VISADO</b>	04/04/2007
	Normal	121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Las plantaciones actuales están destinadas a cultivo de frutales, hortalizas o especies de secano. También es de destacar en la zona la presencia de tres embalses para riego pertenecientes a la propia finca.

### I.2.1.3.- CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA.

La superficie total del ámbito es, como se ha dicho, de **5.066.700 m<sup>2</sup>**. situada en terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado, de uso residencial, correspondiente al Sector denominado US-14-02-01, utilizando terminología de la Revisión de PGMO en tramitación..



Los terrenos incluidos en la ordenación objeto del presente Plan Parcial se sitúan en la zona sur del término municipal de Alhama de Murcia, a 30 Km. de Murcia capital, a 30 km de Lorca, a 40 Km. de Cartagena, y próxima a la zona turística del litoral de Mazarrón.

### I.2.2.1.- TOPOGRAFÍA

La finca tiene la topografía sensiblemente plana, con elevaciones puntuales, constituida mayoritariamente por llanuras de cultivo o eriales, con pendiente sur-norte, tal y como figura en plano topográfico de proyecto..

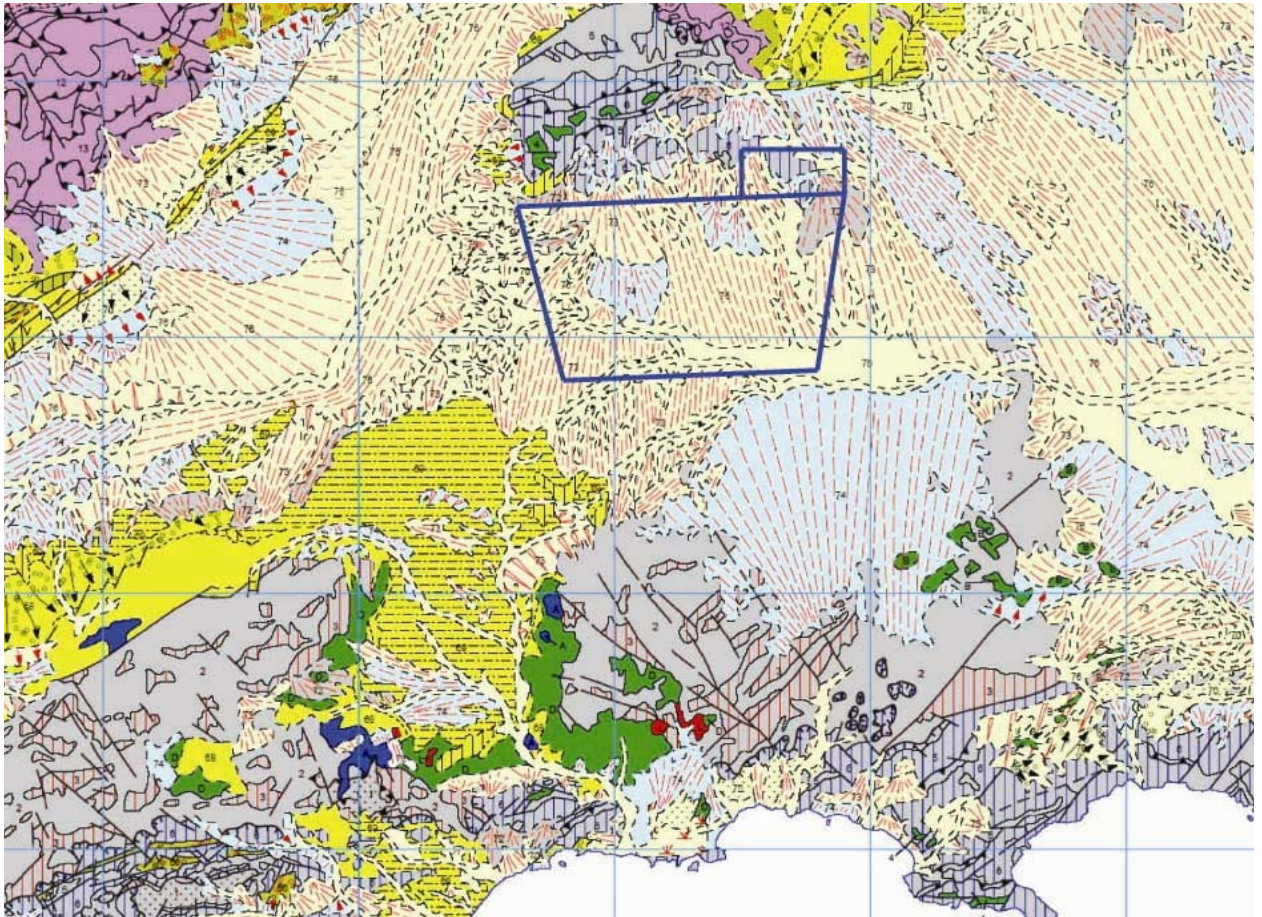
	<b>VISADO</b>	04/04/2007
	Normal	121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

### I.2.2.2.- GEOLOGÍA

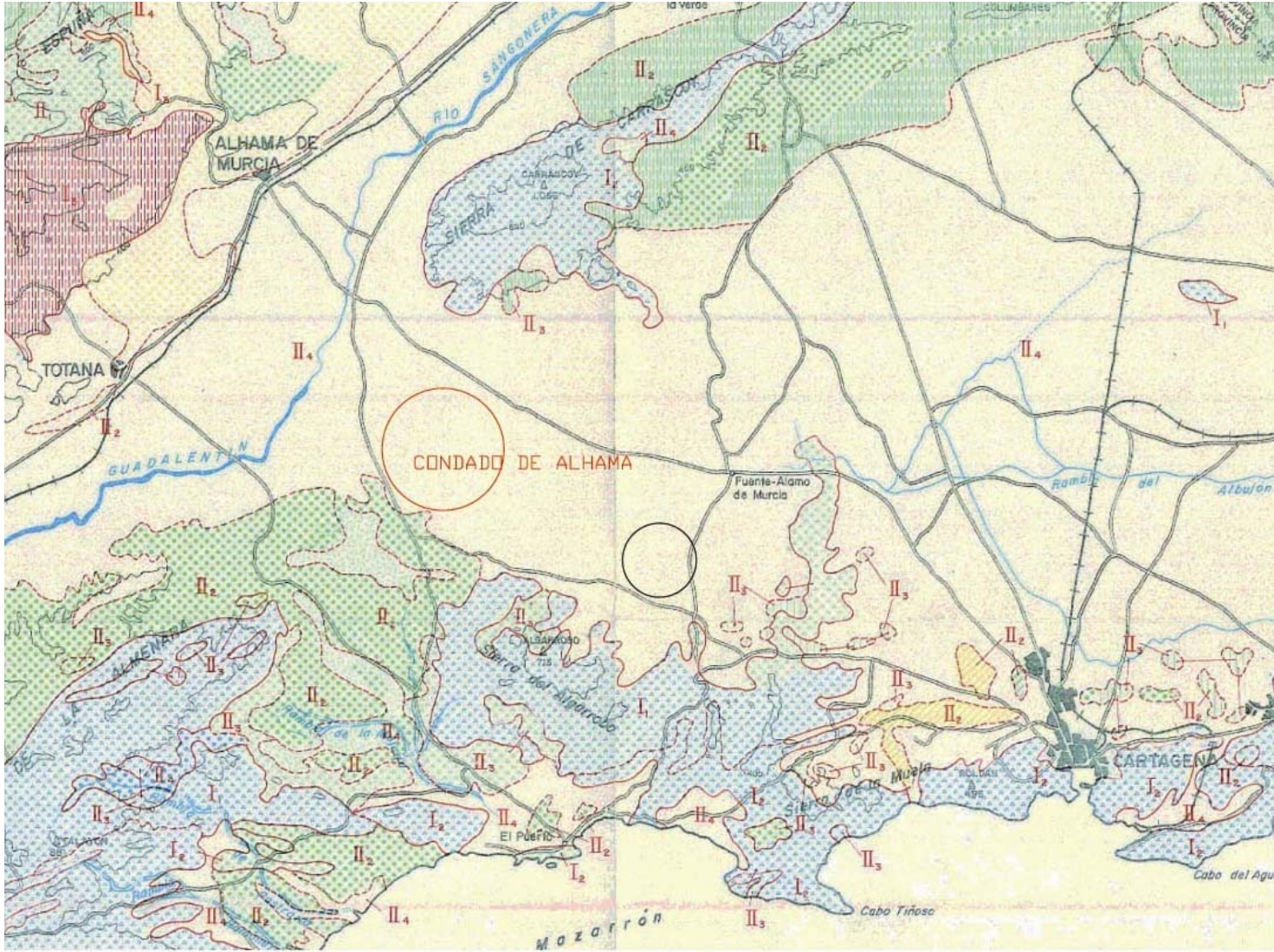
El ámbito de actuación se localiza en el denominado Valle del Guadalentín, entre las sierras de Espuña y Carrascoy.

El terreno tiene una composición muy heterogénea, y está formado por depósitos expansivos de margas diatómicas en el noreste de la parcela. En el resto encontramos costras, cantos redondeados y arenas.

Mapas geológicos



	<b>VISADO</b>	04/04/2007
	Normal	121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



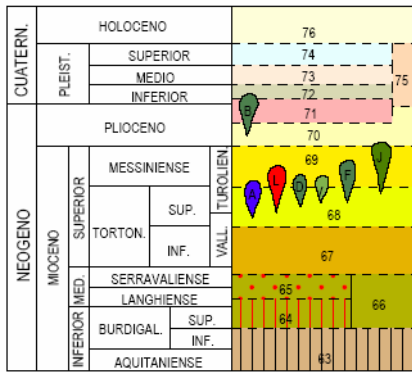
	<b>VISADO</b>	04/04/2007
	Normal	121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

<b>II</b>	<b>II<sub>4</sub></b> <b>FORMAS DE RELIEVE PLANAS</b>	<p>Se sitúa geográficamente, sobre el ángulo NO de la Hoja, estando formada por margas, margocalizas, calizas y dolomías, normalmente con coloraciones claras y desigual resistencia a la erosión.</p> <p>Morfológicamente presenta relieves que oscilan de alomados a abruptos con pendientes topográficas que van desde el 7 al 15 por ciento.</p> <p>Sus materiales se consideran, en pequeño, como impermeables, teniendo, en grande, una cierta permeabilidad ligada al grado de tectonicidad y al diaclasado de sus materiales. El drenaje, considerado como aceptable, se realiza por escorrentía superficial, no siendo normal la aparición de zonas con problemas de drenaje.</p> <p>Las características mecánicas, se consideran favorables (capacidad de carga elevada e inexistencia de asentamientos) estando los únicos problemas ligados a la tectonización existente, que ha creado zonas con una inestabilidad elevada que puede influir desfavorablemente sobre cualquier realización de obra.</p>
	<b>II<sub>3</sub></b> <b>FORMAS DE RELIEVE ALOMADAS</b>	<p>Si bien su mayor extensión y mejor representación se encuentra sobre el borde N de la Hoja, también paralelamente a la costa se observan manchones irregulares.</p> <p>Está formada por una mezcla heterogénea de litologías: margas, areniscas, arcillas, calizas y conglomerados, normalmente con coloraciones ocre y escasa resistencia a la erosión.</p> <p>Morfológicamente presenta formas planas o ligeramente alomadas con pendientes topográficas inferiores al 10 por ciento. Los únicos fenómenos geodinámicos son los producidos por los agentes meteóricos externos aprovechándose de la fácil erosionabilidad de estas litologías (abarrancamientos, gargantas, etc.).</p> <p>Sus materiales se consideran, en general, semipermeables si bien zonalmente pueden ser totalmente impermeables. El drenaje, dado como aceptable, se realiza por percolación, razón por la cual no es rara la aparición de zonas encharcadas y con difícil saneamiento.</p> <p>Las características mecánicas se dan como de tipo medio, capacidad de carga media y asentamiento de magnitud baja a media. Los únicos problemas constructivos están ligados a la heterogeneidad litológica que dificulta, a priori, el poder conocer aproximadamente los terrenos sobre los que se ubican las diferentes obras.</p>
	<b>II<sub>2</sub></b> <b>FORMAS DE RELIEVE PLANAS</b>	<p>Salvo en Mazarrón y sus alrededores, en donde esta subdivisión está ampliamente representada, en el resto de la Hoja aparecen en forma de afloramiento de pequeña extensión.</p> <p>Litológicamente está formada por rocas volcánicas y subvolcánicas de coloración oscura, morfología alomada, poca permeabilidad, drenaje aceptable por escorrentía superficial, características mecánicas que oscilan entre aceptables y favorables.</p>

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



NEOGENO Y CUATERNARIO



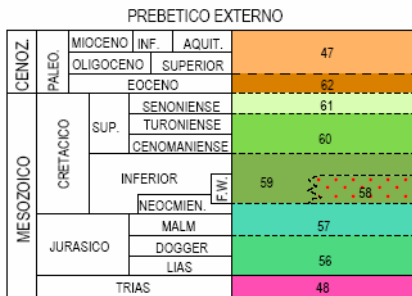
76 Descripciones litológicas en el cuadro adjunto  
 75 Descripciones litológicas en el cuadro adjunto  
 74 Descripciones litológicas en el cuadro adjunto  
 73 Descripciones litológicas en el cuadro adjunto  
 72 Descripciones litológicas en el cuadro adjunto

VOLCANISMO

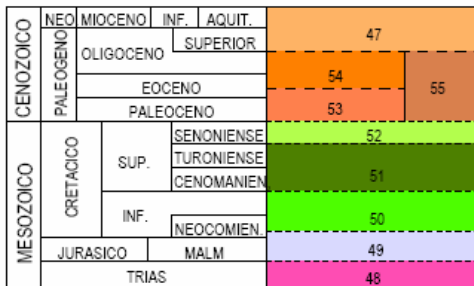
- B Basaltos
- J Jumillitas
- F Fortunitas
- V Ventas
- D Dacitas y riodacitas
- L Lamproitas
- A Andesitas

- 71 Conglomerados y areniscas con niveles de arcillas rojas.
- 70 Depósitos expansivos de margas diatomíticas.
- 69 Carbonatos y margas con nódulos silíceos y niveles diatomíticos. A techo deslizamientos y niveles terrígenos.
- 68 Calizas con Briozoos y Coralarios (SE). Depósitos continentales
- 67 Calizas detríticas más o menos arenosas con intercalaciones margosas
- 66 Unidades 64 y 65
- 65 Calizas. A techo margas arenosas y margas blancas
- 64 Pudingas, arenas y areniscas (N). Calizas biclásticas (S)
- 63 Biocalcarentas y calizas arenosas, calizas masivas de algas y calizas pararecificales
- 62 Calizas lacustres
- 61 Calizas de grano fino y calizas arenosas con orbitoides
- 60 Complejo dolomítico (de uno a tres miembros)
- 59 Arenas y arcillas versicolores. Intercalaciones de calizas y dolomías
- 58 Margas y arcillas arenosas versicolores
- 57 Calizas nodulosas, calizas oncolíticas, margas y dolomías
- 56 Dolomías, margas rojas y verdes, calizas oolíticas

ZONAS EXTERNAS  
 ZONA PREBETICA

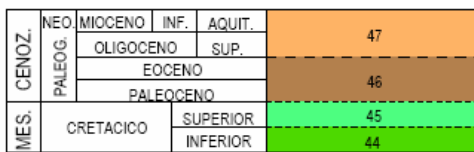


PREBETICO INTERNO



- 55 Calizas, calizas arenosas, areniscas y conglomerados
- 54 Calizas arenosas, calizas y margas
- 53 Calizas, margas, margas-arenosas y areniscas
- 52 Calizas, margo-calizas y margas blancas y rojas
- 51 Dolomías. Eventualmente calizas
- 50 Calizas, margas y arenas silíceas
- 49 Calizas y margas
- 48 Arcillas abigarradas y yesos

PREBETICO MERIDIONAL



- 47 Conglomerados, arenas, arcillas y calizas lacustres
- 46 Calizas, margas, arenas, areniscas y calizas nummulíticas
- 45 Calizas, margo-caliza y margas
- 44 Calizas, margas y margo-calizas

DEPÓSITOS ACTUALES.

Se incluyen aquí los escarpes erosivos, conos de deyección, terrazas y aluviones actuales que aparecen diseminados a través de toda la hoja.

Un nivel de terraza (Qy) se observa en la rambla de Fuente Álamo y de la Murta. Compuesto fundamentalmente por cantos procedentes del complejo Bético y limos grises.

Conos de deyección (Qcd) que aparecen recubriendo conos más antiguos encostrados, y no cartografiados.

Jesús López López, arquitecto.



**VISADO** 04/04/2007  
Norma 121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

El actual sistema de drenaje está rejuveneciendo el glacis (Qg), observándose un encajamiento con elaboración de escarpes. Sin embargo llama la atención que en recorridos muy cortos el escarpe desaparezca, encontrando los depósitos del cauce (Qal) diseminados sobre el propio glacis.

En el caso que nos ocupa podemos decir que el ámbito de actuación en cuestión se enmarca dentro de los depósitos de rambla (Qal) de la cuenca de Alhama, bajo los que aparece el glacis de origen continental, formado principalmente por limos y arcillas rojas con algunos niveles de encostramiento.

Son frecuentes la aparición de nódulos y concreciones en el seno de las arcillas, que son muy compactas.

### **I.2.3.- CONDICIONES CLIMÁTICAS.**

#### **I.2.3.1.- CLIMA**

La climatología del Termino Municipal de Alhama de Murcia está influida por las barreras montañosas, que limitan la penetración de borrascas atlánticas portadoras de lluvias, y las cadenas montañosas paralelas a la costa, que encauzan o limitan los vientos procedentes del Mar Mediterráneo que actúa como elemento regulador, todo ello en la cuenca del Valle del Guadalentín, .

En el ámbito de la actuación, la climatología es suave, contando con una media anual entre 17 y 18º C, con riesgos de heladas en periodos inferiores a 2 meses al año y temperaturas extremas superiores a los 30º C durante los meses del verano, en definitiva veranos cálidos y largos, y los inviernos cortos y suaves, otoños prolongados con temperaturas agradables y primaveras cortas.

Nos encontramos dentro de la zona climática "W", correspondiente a la zonificación según la Norma Básica de la edificación NBE-CT-79, sobre condiciones térmicas en los edificios, aprobada por R.D. 2.429/79, de 6 de julio. Por ello el coeficiente de transmisión térmica a considerar según las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de V.P.O., será:

- K = 1.55 Kcal/ hm2. ºC en cerramientos.
- K = 5.00 Kcal/ hm2. ºC en carpintería exterior.
- K = 1.20 Kcal/ hm2. ºC en cubiertas.

El Instituto Meteorológico más próximo a la zona objeto del presente Plan Parcial es el de Sierra Espuña al norte, aunque los datos no resultan extrapolables a la zona al quedar condicionados estos por la situación de montaña de la estación, por lo que se han incluido los datos provenientes de las estaciones perimetrales a la zona.

#### **I.2.3.2.- PLUVIOMETRÍA.**

El sector concretamente se sitúa dentro de la comarca conocida como el Valle del Guadalentín, y las estaciones meteorológicas más próximas son las siguientes:

- AL 31 Totana
- AL 41 Alhama
- AL 51 Librilla
- AL 62 Mazarrón

	<b>VISADO</b>	04/04/2007
	Normal	121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

CA 42 Fuente Álamo

De estas estaciones tomamos los datos que se exponen a continuación.

**DATOS GENERALES DE ESTACIONES METEOROLÓGICAS**

Datos, para 15 Estacion(es) seleccionada(s)

NOMBRE	ALTITUD	LATITUD (°)	LATITUD (')	LONGITUD (°)	LONGITUD (')
PUERTO DE MAZARRON	0	37	33	1	16
ALHAMA 'EL CARRIL'	190	37	44	1	17
FUENTE ALAMO 'S E AGRARIA'	140	37	43	1	10
TOTANA 'ALQUERIAS'	799	37	50	1	34
TOTANA 'LA CARRASCA'	1200	37	51	1	35
TOTANA 'MORTI'	480	37	47	1	32
TOTANA 'PRESA DEL PARETON'	200	37	43	1	27
TOTANA 'I L'	225	37	45	1	30
TOTANA 'SR MUÑOZ'	300	37	47	1	30
ALHAMA 'HUERTA ESPUÑA'	760	37	51	1	31
ALHAMA 'LOS QUEMADOS'	705	37	52	1	28
ALHAMA 'CENA GUERRERO'	167	37	50	1	24
ALHAMA DE MURCIA 'EL PRAICO'	210	37	51	1	25
LIBRILLA 'LOS BALLESTEROS'	320	37	55	1	22
LIBRILLA	168	37	53	1	21

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

**AÑOS ÚTILES**

Datos, para 15 Estacion(es) seleccionada(s)


NOMBRE	CLAVE	PROVINCIA	AÑOS PRECIPITACIÓN	AÑO INICIO	AÑO FIN	AÑOS Tª	AÑO INICIO	AÑO FIN
PUERTO DE MAZARRON	7006	30	17	1974	1990	18	1974	1991
ALHAMA 'EL CARRIL'	7019I	30	22	1974	1996	22	1974	1996
FUENTE ALAMO 'S E AGRARIA'	7023A	30	26	1961	1987			
TOTANA 'ALQUERIAS'	7214	30	36	1961	1996	36	1961	1996
TOTANA 'LA CARRASCA'	7215	30	36	1961	1996			
TOTANA 'MORTI'	7216	30	36	1961	1996	12	1961	1972
TOTANA 'PRESA DEL PARETON'	7217	30	36	1961	1996	36	1961	1996
TOTANA 'I L'	7218	30	36	1961	1996	36	1961	1996
TOTANA 'SR MUÑOZ'	7218A	30	36	1961	1996	36	1961	1996
ALHAMA 'HUERTA ESPUÑA'	7219	30	36	1961	1996	36	1961	1996
ALHAMA 'LOS QUEMADOS'	7220	30	36	1961	1996	12	1961	1972
ALHAMA 'CENA GUERRERO'	7221B	30	13	1984	1996	13	1984	1996
ALHAMA DE MURCIA 'EL PRAICO'	7221F	30	23	1974	1996			
LIBRILLA 'LOS BALLESTEROS'	7225	30	16	1966	1981	16	1966	1981
LIBRILLA	7226	30	36	1961	1996	36	1961	1996

**PLUVIOMETRÍA MEDIA MENSUAL**

Datos, para 15 Estacion(es) seleccionada(s)

NOMBRE	CLAVE	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	ANUAL
PUERTO DE MAZARRON	7006	18	21	18	25	19	8	9	9	16	35	26	14	218
ALHAMA 'EL CARRIL'	7019I	20	26	20	25	27	13	2	14	24	37	21	15	243
FUENTE ALAMO 'S E AGRARIA'	7023A	15	20	22	28	27	13	4	11	13	53	28	33	268
TOTANA 'ALQUERIAS'	7214	33	41	43	46	42	34	3	10	29	59	47	41	428
TOTANA 'LA CARRASCA'	7215	40	47	60	54	45	31	4	11	26	69	56	47	492
TOTANA 'MORTI'	7216	22	25	32	31	25	24	5	11	21	55	33	22	306
TOTANA 'PRESA DEL PARETON'	7217	22	28	28	27	27	21	4	8	22	45	32	23	288
TOTANA 'I L'	7218	20	23	26	26	24	21	4	9	20	48	31	20	272
TOTANA 'SR MUÑOZ'	7218A	21	24	28	29	28	23	4	9	23	51	33	20	294
ALHAMA 'HUERTA ESPUÑA'	7219	33	38	49	45	45	31	5	16	29	60	48	35	434
ALHAMA 'LOS QUEMADOS'	7220	30	33	42	37	40	27	7	14	29	50	47	32	387
ALHAMA 'CENA GUERRERO'	7221B	29	42	28	17	36	20	4	11	32	40	38	16	311
ALHAMA DE MURCIA 'EL PRAICO'	7221F	26	30	23	28	32	23	8	11	24	34	32	13	283
LIBRILLA 'LOS BALLESTEROS'	7225	24	24	37	45	31	34	7	12	22	61	32	24	354
LIBRILLA	7226	23	26	30	26	27	23	4	12	21	43	34	22	289

Jesús López López, arquitecto.



**VISADO** 04/04/2007  
Normal 121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

**PLUVIOMETRÍA MÁXIMA EN 24 HORAS**

Datos, para 15 Estacion(es) seleccionada(s)

NOMBRE	CLAVE	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	MÁXIMA
PUERTO MAZARRON	7006	8	12	10	11	11	8	6	8	12	18	16	8	40
ALHAMA 'EL CARRIL'	7019I	9	13	11	12	12	9	2	12	15	22	12	8	44
FUENTE ALAMO 'S E AGRARIA'	7023A	8	11	12	12	13	9	3	9	8	28	15	16	45
TOTANA 'ALQUERIAS'	7214	16	21	22	20	20	19	3	8	16	29	23	19	59
TOTANA 'LA CARRASCA'	7215	16	21	29	23	22	18	4	8	14	34	28	20	70
TOTANA 'MORTI'	7216	11	12	16	14	12	14	4	9	13	28	17	11	45
TOTANA 'PRESA DEL PARETON'	7217	9	16	15	12	13	13	4	7	14	24	17	12	48
TOTANA 'I L'	7218	10	12	13	11	11	13	3	7	12	24	16	9	40
TOTANA 'SR MUÑOZ'	7218A	10	13	14	13	12	14	4	7	14	26	19	10	44
ALHAMA 'HUERTA ESPUÑA'	7219	16	20	23	19	20	17	5	12	17	29	21	15	55
ALHAMA 'LOS QUEMADOS'	7220	14	18	19	16	18	16	6	10	17	22	22	15	51
ALHAMA 'CENA GUERRERO'	7221B	15	24	13	8	19	10	3	8	21	20	22	7	56
ALHAMA DE MURCIA 'EL PRAICO'	7221F	13	19	13	12	17	18	8	8	15	20	19	6	49
LIBRILLA 'LOS BALLESTEROS'	7225	12	14	17	20	12	23	5	10	13	31	13	10	49
LIBRILLA	7226	11	14	13	13	14	15	3	9	12	21	17	10	46



**VISADO** 04/04/2007  
Normal 121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

**TEMPERATURA MEDIA MENSUAL (°C)**

Datos, para 12 Estacion(es)  
seleccionada(s)

NOMBRE	CLAVE	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	ANUAL
PUERTO DE MAZARRON	7006	11.1	12.2	13.5	15.2	18.1	22.5	25.0	25.8	23.8	19.6	15.2	12.6	17.9
ALHAMA 'EL CARRIL'	7019I	10.7	11.9	13.4	15.4	18.2	22.0	25.3	25.8	22.6	18.1	14.6	11.8	17.5
TOTANA 'ALQUERIAS'	7214	7.6	8.5	10.2	12.0	15.7	19.6	23.4	23.4	20.0	15.3	11.2	8.2	14.6
TOTANA 'MORTI'	7216	11.1	12.2	14.2	17.4	20.9	23.9	27.6	27.7	24.6	19.8	14.4	11.1	18.7
TOTANA 'PRESA DEL PARETON'	7217	9.8	10.9	12.6	14.7	18.1	22.0	25.3	25.4	22.6	18.2	13.7	10.6	17.0
TOTANA 'I L'	7218	10.3	11.4	13.2	15.5	19.1	22.9	26.3	26.5	23.5	18.7	14.1	11.0	17.7
TOTANA 'SR MUÑOZ'	7218A	9.9	11.0	12.6	14.6	18.1	21.5	24.7	25.2	22.2	17.6	13.3	10.4	16.8
ALHAMA 'HUERTA ESPAÑA'	7219	6.9	7.8	9.5	11.9	15.6	19.5	23.5	23.5	19.9	15.0	10.5	7.5	14.3
ALHAMA 'LOS QUEMADOS'	7220	10.0	11.3	12.7	15.3	18.9	21.9	25.5	25.3	22.2	17.7	12.8	9.7	17.0
ALHAMA 'CENA GUERRERO'	7221B	9.4	11.1	13.1	15.2	18.6	22.4	25.9	26.4	22.8	18.2	13.9	10.7	17.3
LIBRILLA 'LOS BALLESTEROS'	7225	10.0	11.0	12.4	14.2	17.3	21.2	24.8	25.2	21.9	16.9	12.3	9.7	16.4
LIBRILLA	7226	10.2	11.5	13.5	15.8	19.2	23.0	26.8	27.0	23.4	18.6	13.7	10.7	17.8

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

**DATOS GENERALES DE ESTACIONES METEOROLÓGICAS**

Datos, para 15 Estacion(es) seleccionada(s)

NOMBRE	ALTITUD	LATITUD (°)	LATITUD (')	LONGITUD (°)	LONGITUD (')
PUERTO DE MAZARRON	0	37	33	1	16
ALHAMA 'EL CARRIL'	190	37	44	1	17
FUENTE ALAMO 'S E AGRARIA'	140	37	43	1	10
TOTANA 'ALQUERIAS'	799	37	50	1	34
TOTANA 'LA CARRASCA'	1200	37	51	1	35
TOTANA 'MORTI'	480	37	47	1	32
TOTANA 'PRESA DEL PARETON'	200	37	43	1	27
TOTANA 'I L'	225	37	45	1	30
TOTANA 'SR MUÑOZ'	300	37	47	1	30
ALHAMA 'HUERTA ESPUÑA'	760	37	51	1	31
ALHAMA 'LOS QUEMADOS'	705	37	52	1	28
ALHAMA 'CENA GUERRERO'	167	37	50	1	24
ALHAMA DE MURCIA 'EL PRAICO'	210	37	51	1	25
LIBRILLA 'LOS BALLESTEROS'	320	37	55	1	22
LIBRILLA	168	37	53	1	21

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



**TEMPERATURA MEDIA MENSUAL DE LAS MÍNIMAS  
ABSOLUTAS (°C)**

Datos, para 12 Estacion(es)  
seleccionada(s)

NOMBRE	CLAVE	ENE.	FEB.	MAR.	ABR.	MAY.	JUN.	JUL.	AGO.	SEP.	OCT.	NOV.	DIC.	MÍNIMA ANUAL
PUERTO DE MAZARRON	7006	1.8	2.6	4.6	6.1	9.5	13.9	17.2	18.5	16.0	10.3	5.3	3.6	1.1
ALHAMA 'EL CARRIL'	7019I	0.9	1.6	2.7	4.8	7.9	11.1	14.5	14.8	12.6	8.0	4.8	1.8	-0.4
TOTANA 'ALQUERIAS'	7214	-0.9	-0.8	0.6	2.5	5.8	9.8	13.5	13.6	10.6	6.4	2.1	-0.3	-2.5
TOTANA 'MORTI'	7216	4.6	5.1	6.2	8.9	12.4	15.7	20.7	20.9	17.2	12.3	6.9	4.4	2.8
TOTANA 'PRESA DEL PARETON'	7217	-1.8	-1.1	0.1	2.5	5.9	10.2	13.7	14.3	10.9	6.7	1.9	-1.1	-3.5
TOTANA 'I L'	7218	-0.1	0.1	2.2	4.9	8.4	12.5	16.5	16.8	13.0	7.6	3.6	0.0	-1.8
TOTANA 'SR MUÑOZ'	7218A	-0.5	-0.5	1.9	4.2	7.4	10.6	14.1	14.9	11.7	7.1	2.8	0.2	-2.3
ALHAMA 'HUERTA ESPUÑA'	7219	-1.8	-1.5	-0.1	2.2	5.2	9.0	13.1	13.5	10.4	5.9	1.5	-1.2	-3.6
ALHAMA 'LOS QUEMADOS'	7220	2.6	3.3	3.8	6.3	9.1	11.7	16.7	17.1	14.1	9.5	5.0	2.0	0.7
ALHAMA 'CENA GUERRERO'	7221B	-2.6	-1.7	0.5	2.4	6.1	10.3	14.2	14.0	10.6	6.2	0.7	-2.2	-3.9
LIBRILLA 'LOS BALLESTEROS'	7225	0.1	1.3	1.4	3.9	6.0	9.8	13.3	13.6	11.7	6.9	3.1	0.6	-0.9
LIBRILLA	7226	-0.2	0.3	2.3	4.8	7.8	11.8	16.2	16.1	12.5	7.9	3.0	0.0	-1.4

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

**TEMPERATURA MEDIA DE MÍNIMAS DEL MES MÁS FRÍO**

Datos, para 12 Estacion(es) seleccionada(s)

NOMBRE	CLAVE	TEMPERATURA (°C)
PUERTO DE MAZARRON	7006	6.3
ALHAMA 'EL CARRIL'	7019I	4.6
TOTANA 'ALQUERIAS'	7214	3.6
TOTANA 'MORTI'	7216	8.3
TOTANA 'PRESA DEL PARETON'	7217	3.7
TOTANA 'I L'	7218	4.9
TOTANA 'SR MUÑOZ'	7218A	4.2
ALHAMA 'HUERTA ESPUÑA'	7219	3.0
ALHAMA 'LOS QUEMADOS'	7220	6.9
ALHAMA 'CENA GUERRERO'	7221B	3.2
LIBRILLA 'LOS BALLESTEROS'	7225	4.8
LIBRILLA	7226	4.7

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

**TEMPERATURA MEDIA DE MÁXIMAS DEL MES MÁS CÁLIDO**

Datos, para 12 Estacion(es) seleccionada(s)

NOMBRE	CLAVE	TEMPERATURA (°C)
PUERTO DE MAZARRON	7006	29.8
ALHAMA 'EL CARRIL'	7019I	33.1
TOTANA 'ALQUERIAS'	7214	29.2
TOTANA 'MORTI'	7216	31.8
TOTANA 'PRESA DEL PARETON'	7217	32.8
TOTANA 'I L'	7218	33.0
TOTANA 'SR MUÑOZ'	7218A	32.3
ALHAMA 'HUERTA ESPUÑA'	7219	29.6
ALHAMA 'LOS QUEMADOS'	7220	31.5
ALHAMA 'CENA GUERRERO'	7221B	33.8
LIBRILLA 'LOS BALLESTEROS'	7225	33.2
LIBRILLA	7226	34.4

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

**PERIODO FRÍO O DE HELADAS**

Datos, para 12 Estacion(es) seleccionada(s)

NOMBRE	CLAVE	Nº DE MESES
PUERTO MAZARRON	7006	1.0
ALHAMA 'EL CARRIL'	7019I	3.0
TOTANA 'ALQUERIAS'	7214	4.0
TOTANA 'MORTI'	7216	0.0
TOTANA 'PRESA DEL PARETON'	7217	4.0
TOTANA 'I L'	7218	3.0
TOTANA 'SR MUÑOZ'	7218A	4.0
ALHAMA 'HUERTA ESPUÑA'	7219	6.0
ALHAMA 'LOS QUEMADOS'	7220	2.0
ALHAMA 'CENA GUERRERO'	7221B	4.0
LIBRILLA 'LOS BALLESTEROS'	7225	4.0
LIBRILLA	7226	3.0

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Por otra parte, con independencia de los cuadros insertados, las lluvias son escasísimas, siendo por lo general el cielo de azul intenso y limpio, y concretándose las precipitaciones en primavera y otoño. El rasgo climático más característico de la zona, al igual que todo el Sudeste peninsular, es la irregularidad de las precipitaciones.

Tal como se indicaba anteriormente las precipitaciones son escasas, siendo los valores de precipitación total registrados en los últimos años según datos suministrados por el Instituto Meteorológico de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia son los siguientes:

1991 413,97 mm.  
 1992 364,98 mm.  
 1993 415,80 mm.  
 1994 227,90 mm.  
 1995 118,20 mm.

de donde se deduce una precipitación media anual de **308,17 mm.**

En los datos de las precipitaciones se pone de manifiesto la extrema sequía estival, ya que ninguno de los Observatorios considerados presenta un mes de verano con precipitaciones superiores a los 9 mm. El más seco es julio con valores todavía inferiores.


Por el contrario, pese a que las precipitaciones anuales son escasas, las precipitaciones máximas diarias son relativamente elevadas, lo cual quiere decir que llueve poco pero cuando lo hace es esperable cierta intensidad. Esta peculiaridad es característica del clima mediterráneo, que se ve acentuada en esta región. Las precipitaciones máximas en 24 horas esperables en las estaciones próximas a la zona del Plan Parcial, para unos períodos de retorno de 5 y 10 años, son:

de la evapotranspiración da un valor de 900 mm. de media anual, debido a las altas temperaturas y a la fuerte insolación de la zona. Por tanto, el déficit hídrico es de 600 mm. de media anual, resultando una de las zonas más áridas de la Península. Este hecho se reafirma al comprobar por las distintas clasificaciones climáticas (Thornthwaite, Walder y Lieth y Papadakis) que nos encontramos en un clima de semiárido a árido. El volumen de lluvia asciende en Octubre, siendo esta época la de mayor intensidad. El máximo secundario se presenta entre Enero y Abril, mientras que en Febrero y en Noviembre la gráfica muestra un brusco descenso aunque no tan acusado como el estival.

### I.2.3.3.- ASOLEO.

Es éste el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante de la planificación urbanística, siendo el factor de la temperatura del aire, a su vez, el más influyente. Ésta varía siguiendo una curva semejante a las de horas - sol, pero retrasándose sus máximos y sus mínimos poco más de un mes debido a la inercia térmica de la tierra que tarda más en enfriarse y volverse a calentar que la atmósfera que la envuelve. Es decir, los más fríos y los más calientes no corresponden con los solsticios de invierno y de verano (21 de Diciembre y 21 de Junio), sino aproximadamente un mes más tarde, (21 de Enero y 21 de Julio). Serán precisamente estas fechas las que sirvan para los cálculos de mayor o menor temperatura anual

Conviene recordar que las temperaturas disminuyen 1º C por cada 100 metros de elevación y que los datos contenidos en la presente información urbanística proceden



**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839

Visado Telemático  
Autores: JESÚS LÓPEZ LÓPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

de una estación meteorológica situada a altitud topográfica cero (nivel del mar). El estudio del asoleo lo basaremos en la concreción del número de horas de sol respecto de latitud 37° 45' Norte, al objeto de poder determinar y representar en todo momento la posición del sol con respecto a cualquier edificación emplazada en su entorno, toda vez que los aspectos concernientes al espectro solar y a la energía solar son generalizables a cualquier emplazamiento de la zona mediterránea, y entrar en ellos específicamente escapa del contenido del presente apartado.

Podemos aproximar las medias de soleamiento en los distintos meses del año, basadas en las mediciones proporcionadas por el Instituto Meteorológico Nacional, obteniendo los siguientes valores:

Enero 5h. 9m. Julio 10h. 26m.  
Febrero 6h. 16m. Agosto 11h. 2m.  
Marzo 6h. 56h. Septiembre 7h. 6m.  
Abril 7h. 15m. Octubre 6h. 3m.  
Mayo. 8h. 35m. Noviembre 6h. 42m.  
Junio 10h. 37m. Diciembre 5h. 35m.

Por cuanto normalmente los rayos del sol no encuentran siempre el camino abierto hacia la tierra sino que existen una serie de obstáculos, nubes, calima, niebla, etc., que junto con las obstrucciones solares, edificios, montañas, reducen considerablemente las horas de sol para cualquier punto, hay que tenerlo en cuenta para calcular el SOLEAMIENTO EFECTIVO que es la diferencia entre el teórico y el obstruido, es decir, para cada hora de sol teórica sólo hay un determinado porcentaje de efectiva.

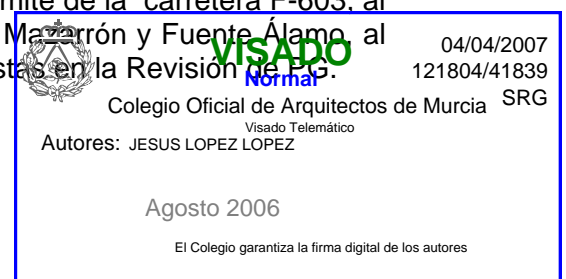
El cálculo gráfico para la separación de bloques se hará con las proyecciones diédricas del sol, de acuerdo con las Cartas Solares de Fisher, y el reloj de sol para esa latitud que permita conocer "a priori" las posibles interpretaciones solares, evitando sus molestas consecuencias y permitiendo que sea realidad el contenido de la Carta de Atenas, núm. 26, en su aspecto de asoleo que marca: "Debe exigirse a los constructores el plano demostrativo de la penetración del sol en cada vivienda, durante dos horas como mínimo en el solsticio de invierno. Introducir el sol es el nuevo y más imperioso deber del Arquitecto."

En cualquier caso la información contenida en este apartado tiene carácter no vinculante y orientativo para el autor de los respectivos proyectos de construcción.

#### **I.2.4.- SITUACIÓN ACTUAL DE USOS DE SUELO.**

El estado actual de los terrenos es el recogido por el soporte cartográfico de los planos de la Revisión de PGMO de Alhama y en el plano topográfico del presente Plan parcial, actualizados por topografía clásica hasta fechas recientes.

Los límites concretos del área, se han establecido en el límite de la carretera F-603, al oeste, en el límite del término municipal de Alhama con Mazarrón y Fuente Álamo, al sur, y al norte y este con las infraestructuras viarias previstas en la Revisión de P.G.



En el interior existen sendas o caminos de labranza que comunican las granjas o fincas existentes en su interior, con las plantaciones de cultivos de regadío o secano, productivos del mismo. Dichos caminos interiores, en su inmensa mayoría de tierra y ancho irregular, en ningún caso constituyen servidumbre de paso de otras fincas. Por tanto, la actuación cuenta con la mayor coherencia necesaria para constituir una unidad urbanística integrada susceptible de desarrollo.

Los terrenos incluidos en el área de actuación, tienen una cierta inclinación o pendiente en dirección Sur-Norte – Sur o, en algunas zonas Noroeste-Sudeste. Son sensiblemente ondulados, con suaves escalonamientos o desniveles de las terrazas de cultivo de regadío. Sus cotas en curvas de nivel oscilan entre la cota 230,00 m. aproximadamente en su punto más alto al Sur de la actuación, y la cota 200,00 m. aproximadamente también en su nivel más bajo al norte del área.

Los terrenos están parcialmente cultivados, con zonas abandonadas y eriales. Las plantaciones actuales están destinadas a cultivo de cítricos o especies de secano. También es de destacar en la zona la presencia de dos embalses para riego pertenecientes a la propia finca que serán desmantelados durante el proceso de urbanización. Las pocas edificaciones presentes en el ámbito de actuación son pequeñas construcciones e instalaciones estrechamente ligadas a las labores agrícolas, utilizadas principalmente para almacenamiento. También existen dos balsas de riego en la finca destinadas a abastecer los cultivos de regadío, cuya desaparición está prevista en la actuación urbanística. Tal y como quedará mas adelante expuesto, las infraestructuras necesarias para cubrir las necesidades de la actuación en cuanto al abastecimiento de agua, energía eléctrica y telefonía se solucionarán a partir de infraestructuras ya existentes en las cercanías de la actuación o dentro de ella.

### I.3.-INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES Y AFECCIONES.

#### I.3.1.- ACCESOS

La comunicación exterior con la red de carreteras se efectuará a través de un Sistema General Viario que conecte el sector con la carretera regional F-603

La Carretera F-603, Alhama- Mazarrón, une la Autovía del Mediterráneo A-7, que discurre desde Cataluña a Andalucía, pasando por la Comunidad Valenciana y Murcia, con la Autopista de peaje en construcción AP-7, Cartagena-Vera.

La DG de Carreteras tiene previsto desdoblarse esta carretera, la F-603, en un tramo de unos 17 km, permitiendo la interconexión de autovías antes referida. En ese punto hay proyectado un enlace a distinto nivel que conectaría la F-603 con la F-602, carretera Alhama-Cartagena, que la DG de Carreteras tiene previsto transformar en autovía. Dicho enlace es el límite norte de la actuación, y será un vial de gran capacidad.

Esta conexión permite el acceso inmediato a la red de autovías y autopistas del Estado, así como a la red de carreteras regional, con un tiempo de recorrido de 15 a 20 ‘ hasta los destinos principales de la región, así como a las infraestructuras de ferrocarril, en Alhama de Murcia, aeropuerto de San Javier y futuro aeropuerto de Corvera, y puerto de Cartagena



La conexión viaria resulta por tanto muy adecuada e inmejorable en cuanto a su proximidad, estando garantizada su ejecución por la programación de las diferentes administraciones públicas implicadas y los compromisos adquiridos por la mercantil promotora de la actuación.

### **I.3.2.- SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.**

No existen en la actualidad infraestructuras de abastecimiento de agua potable en el sector. Si hay infraestructuras de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla que discurren por el contiguo municipio de Mazarrón, al sur, a 100 m. de la actuación, que permiten garantizar el abastecimiento de agua potable que demandará la actuación.

No obstante, la mercantil promotora de la urbanización tiene en tramitación la concesión para la ejecución de una planta desalinizadora en Mazarrón, la cual, mediante convenio de colaboración con Mancomunidad de Canales del Taibilla, permitiría, en su caso, un intercambio de caudales.

Otra opción que se baraja es la de abastecer de agua potable directamente desde las infraestructuras de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, mediante las correspondientes infraestructuras de conexión y regulación, y siempre en función de las condiciones que establezca Confederación Hidrográfica del Segura..

Asimismo existen en la finca una gran cantidad de pozos de agua que podrían ser mantenidos y reutilizados.

Dada la magnitud de la actuación hay prevista la ejecución de un depósito de regulación que garantice el suministro de agua a la población residente en la actuación ante eventuales cortes de suministro de las posibles fuentes anteriormente descritas.

En ese depósito se efectuarán, además, las operaciones necesarias de desinfección, cloración y control sanitario del agua potable para abastecimiento humano.

En el interior del área no existen caminos que deban ser respetados por el viario que se propone, ya que los existentes solo dan servicio a caseríos o explotaciones de carácter agrícola y no constituyen servidumbre de paso.

De acuerdo con los datos proporcionados por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia las demandas que se plantean en esta actuación no pueden ser satisfechas directamente por las infraestructuras actuales y desbordan sus planes de actuación

Por ello el punto de entronque propuesto se encuentra situado directamente en el canal de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla que discurre contiguo al sector. Desde éste hay que ejecutar las correspondientes infraestructuras de captación e impulsión de agua potable, así como un depósito regulador en cabecera previo a la distribución dentro de la urbanización.

Cabe destacar que el punto previsto es un entronque de mínimos, lo que quiere decir que recoge las infraestructuras necesarias para abastecer al sector sin encontrar con los colindantes, todo ello, siempre en función de los informes al respecto de la Mancomunidad. Ello permite reducir la repercusión de las infraestructuras en caso de que se desarrollen actuaciones en las proximidades, siempre bajo la supervisión del propio Ayuntamiento.





Independientemente de esta posibilidad inmediata, el Ayuntamiento de Alhama de Murcia está redactando un Plan Especial de Infraestructuras que incluye las grandes redes de abastecimiento de agua.

Los estudios previos realizados sitúan un depósito regulador municipal al noreste de la actuación, por lo cual, se ha previsto la ubicación de un depósito al servicio de la actuación, de 17.000 m<sup>3</sup>, sobre una parcela de 10.000 m<sup>2</sup>, en la parcela destinada a SGI por el planeamiento.

### **I.3.3.- RED DE SANEAMIENTO**

Por ser una zona sin desarrollar urbanísticamente tampoco existen en la actualidad infraestructuras de saneamiento en el ámbito de actuación.

La Modificación de PGMÓ previó una parcela destinada a SG Infraestructuras de titularidad privada de 300.000 m<sup>2</sup> de superficie, donde está previsto construir una Estación Depuradora de Aguas Residuales. Esta EDAR permitiría la reutilización de las aguas residuales tratadas en la propia urbanización, siendo este el objetivo de la promotora urbanística.

El diseño y características definitivas de dicha EDAR y sus conducciones se determinará en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se considera que las hipótesis de consumo para el abastecimiento de agua potable será la misma que la de vertido a la red de saneamiento.

Las aguas pluviales se verterán por escorrentía superficial a las depresiones naturales del terreno que rodean la actuación. De esta forma se reproducen las condiciones de drenaje previas a la misma, con lo que se asegura la viabilidad de su funcionamiento.

No obstante lo anterior, se adjunta estudio Hidrológico que ha modelizado el territorio, detectando la existencia de dos cuencas vertientes diferenciadas, hacia la Rambla del Albuñón y hacia el Río Guadalentín.

Respetando las pendientes naturales del terreno se propone la ejecución de las infraestructuras necesarias para el encauzamiento y vertido de aguas pluviales a ambos cauces, mediante el correspondiente proyecto de urbanización que requerirá las autorizaciones de los organismos implicados, y especialmente de la Confederación Hidrográfica del Segura.

Dado que la zona pluviométrica es de eventuales lluvias torrenciales, y previniendo posibilidad de avenidas e inundaciones, se asegurará la salida de las aguas pluviales por zonas no edificables ni destinadas a tráfico rodado, que coincidan lo máximo posible con las depresiones naturales de la zona, para que la absorción y canalización de las mismas sigan los itinerarios que siempre han tenido hasta la fecha, y sigan vertiendo a los puntos donde hasta el presente lo han venido realizando. No obstante teniendo en cuenta que gran parte de las aguas de lluvia discurrirán en el interior de nuestro ámbito por las calzadas, es posible que sea necesario disponer algunos puntos de recogida mediante sumideros de absorción convenientemente canalizados a estas vaguadas naturales. De esta forma se evitarán acumulaciones indeseadas de aguas de lluvia.

El diseño detallado de las redes de drenaje de aguas pluviales así como el estudio hidrológico detallado de la zona de actuación se recogerán, en cualquier caso, en



posteriores instrumentos de planeamiento de acuerdo con las instrucciones y autorizaciones de los distintos organismos competentes.

La definición de los trazados, cálculos justificativos, materiales y soluciones constructivas se desarrollarán posteriormente en el Plan/es Parciales y Proyectos de Urbanización que se redacten una vez aprobado el Presente Plan Parcial.

#### **I.3.4.- ENERGÍA ELÉCTRICA.**

Existen en la actualidad infraestructuras eléctricas contiguas al sector que hay que adaptar.

La Modificación de PGM0 previó la ejecución de una subestación transformadora junto a la línea de transporte existente al oeste de la actuación, al otro lado de la F-603.

No obstante, el punto de entronque de las infraestructuras eléctricas de la urbanización ha sido facilitado por la compañía distribuidora IBERDROLA, y se sitúa en la subestación "Alhama", lo que no obstaculizaría la ejecución de la antes referida Subestación a medida que se vaya desarrollando el sector, y , sobre todo, los sectores contiguos.

#### **I.3.5.- RED DE SERVICIOS PARA TELECOMUNICACIONES.**

No existe en la actualidad canalización en aéreo o soterrada correspondiente a los servicios de telecomunicaciones en el interior de la urbanización que permitan las infraestructuras comunes para los citados servicios.

La Compañía promotora pertenece a un grupo empresarial en el que se integra Polaris Telecom, que instala y gestiona los servicios de telefonía de los sectores que desarrolla.

Se prevé la realización de la red de telefonía por dicha compañía, centralizando las instalaciones en un CPD y realizando la captación mediante antenas, al no existir, como se ha dicho anteriormente, infraestructuras próximas en las que poder apoyarse.

El proyecto de urbanización desarrollará esta instalación.

#### **I.3.6.- INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EN LA ZONA O LÍMITROFES CON LA ACTUACIÓN.**

El ámbito objeto del presente Plan Parcial se encuentra completamente despoblado y carente de cualquier condicionante de poblaciones próximas, existiendo núcleos de población de escasa entidad.

Jesús López López, arquitecto.



La población más importante es la de Alhama de Murcia, a unos 10 Km de la actuación, encontrándose asimismo próximas las poblaciones de los Cánovas, Las Cuevas del Reylo, Fuente Álamo y Totana.

Como se ha comentado anteriormente la zona se encuentra enclavada al sur del municipio de Alhama, en un enclave donde coinciden los términos de Totana, Mazarrón y Fuente Álamo.

En el entorno inmediato está prevista la construcción de otras urbanizaciones de diferente carácter, cuya estructura territorial y coordinación ha sido prevista en la Revisión de PGMO.

El resto de actuaciones urbanísticas de la zona están en las fases preliminares del planeamiento.

### **I.3.7.- PROPIEDAD DEL SUELO.**

Todos los terrenos que conforman la actuación pertenecen a la mercantil ALHAMA GOLF RESORT , S.L. con CIF B- 73257305 y domicilio en Carretera Murcia-San Javier km 18, 30591 Balsicas, Torre Pacheco (Murcia),

### **I.3.8.- RED DE RIEGO.**

Existen en la actualidad determinadas infraestructuras de riego que dan servicio a los usos agrícolas de la finca, si bien dichas instalaciones están destinadas a desaparecer durante el proceso urbanizador.

La red de riego de los espacios verdes públicos se sumará al agua para el riego de los espacios libres privados. No se debe olvidar que esta actuación tiene una gran superficie destinada a espacios libres privados (campo de golf) cuya necesidad hay que satisfacer, y no cuesta ningún trabajo aprovechar las infraestructuras que se realicen para el riego de las zonas verdes públicas. La única precaución que habrá que tener será la de mantener las redes de distribución independientes, con el objetivo de facilitar la maniobra de éstas por personal de distinta naturaleza.

El riego de los espacios libres privados (campos de golf) se plantea mediante la utilización de aguas depuradas procedentes de la depuradora del sector, que se complementan con aguas procedentes de pozo legal, que son utilizadas únicamente en casos de urgencia y como garantía de suministro.

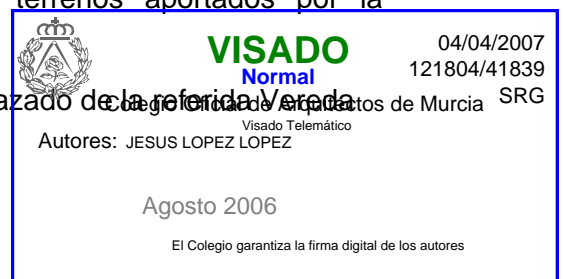
### **I.3.9.- AFECCIONES Y SERVIDUMBRES.**

No existen afecciones ni servidumbres que afecten al interior de la parcela.

La DG del Medio Natural informa de la existencia de una Vereda que atravesaba una parte del sector, por lo que, en el trámite de Modificación de PG, se procedió a la revisión del trazado, planteando uno alternativo por terrenos aportados por la mercantil.

El presente documento recoge, con mayor precisión, el trazado de la referida Vereda.

Jesús López López, arquitecto.



A este respecto es necesario indicar que parte de las alegaciones se referían a dicho trazado. De acuerdo con el Ayuntamiento de Alhama, y en base al informe al respecto de la DG de Medio Ambiente de 1 de abril de 2005, se ha previsto el trazado de la vereda, con un ancho de 20, 89 m. que discurre por el límite del municipio en las zonas que se indica, bien en su integridad, cuando dicho trazado afectaba únicamente al municipio de Alhama, o bien caballera entre ambos términos, en su tramo final, de acuerdo con el referido informe de la DG.

Independientemente de dicho trazado, se ha previsto una franja expedita de 10 m. de ancho, paralela al límite con el término municipal de Mazarrón, independiente del viario rodado, que pueda servir para dar paso a las propiedades contiguas a dicha línea, así como de carril de bicicletas o itinerario peatonal .

Tampoco existen servidumbres de paso de ningún tipo de camino público ni privado que haya que respetar, ni que sirvan de acceso a otras fincas, dándose no obstante continuidad a los itinerarios que pudieran existir, a través del viario proyectado y del camino perimetral del término, anteriormente indicado.

Respecto de otras infraestructuras existentes en la actuación, sólo destacamos la existencia de dos embalses que no presenta servidumbres y que serán desmantelados o reubicados para futuro uso en caso necesario.

En el plano topográfico se grafían, igualmente, las edificaciones sitas en el área de actuación, así como los embalses existentes y el resto de condicionantes que pueden aparecer en el proceso urbanístico.

### **I.3.10.- CAUCES DE AGUA.**

Conducción Mancomunidad de Canales del Taibilla, que discurre en diagonal, al sur de la actuación, a unos 100 m. del extremo suroeste.


Las aguas de lluvia caídas en el sector, circulan por escorrentía superficial en el mismo grado en el que lo hacen en la actualidad, previniéndose, no obstante, en base al estudio hidrológico realizado que se acompaña, su encauzamiento al Rio Guadalentín y a balsas de laminación.

### **I.3.11.- ELEMENTOS CATALOGADOS.**

No existen, en el interior de la actuación, elementos catalogados ni estructuras arqueológicas detectadas.

No obstante, en cumplimiento del Informe de la DG de Cultura a la aprobación definitiva de la Modificación de PGMO, se realizarán prospecciones en el ámbito, previo a la ejecución de las obras de urbanización y siguiendo las directrices de la referida DG.

A este respecto, en el momento de redactar el presente documento, se ha obtenido la autorización para realizar las excavaciones de urgencia, por la DG de Cultura

	<b>VISADO</b> Normal Visado Telemático	04/04/2007 121804/41839 SRG
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

## I.4.- DIRECTRICES DEL PLANEAMIENTO DE REFERENCIA.

### I.4.1.- JUSTIFICACIÓN.

La Modificación de PGMO número 23-R y la revisión de PGMO en tramitación, prevén el presente ámbito como un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado.

El ámbito constituye una Unidad Urbanística integrada, resolviéndose la estructura general y orgánica del territorio, dotándolo de las infraestructuras, de los servicios y de todos los equipamientos precisos para satisfacer y cubrir las necesidades que conllevan la transformación, garantizando su futura incorporación a la ordenación general en el momento de su puesta en funcionamiento.

### I.4.2.- NORMATIVA VIGENTE. NORMAS URBANÍSTICAS. OBJETO Y VIGENCIA

Estas normas tienen por objeto establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación del Plan Parcial a los efectos del artículo 105 de la Ley 1/2001.

La vigencia de estas normas será la del presente Plan Parcial siempre y cuando no se contradiga con disposiciones de rango superior. Su modificación y adaptación en su caso se realizara conforme a las determinaciones de la ley.

El Ayuntamiento y los particulares o propietarios presentes y futuros quedan vinculados al cumplimiento de estas disposiciones.

### I.4.3.- ADECUACION A LA NORMATIVA VIGENTE

De acuerdo con la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, arts. 78 y siguientes, los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable son:

#### Derechos:

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del Planeamiento General.

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



**Deberes:**

1. En tanto no se apruebe el correspondiente planeamiento de desarrollo, los propietarios del suelo urbanizable deberán respetar las incompatibilidades de uso señaladas en el PGMO.

2. En el suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el PGMO por iniciativa privada, los propietarios deberán, además, formular el planeamiento de desarrollo en los plazos que en su caso se establezcan.

Igualmente en el caso que nos ocupa de que se busque la transformación urbanística de dichos terrenos, los deberes que deben cumplir los propietarios de dicho suelo son:

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.

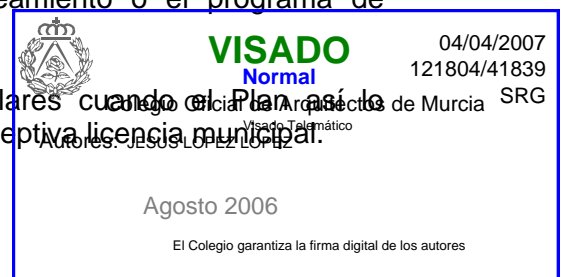
c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.

d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente. La Administración asumirá las cargas de urbanización que correspondan a dicho aprovechamiento, salvo en los planes de iniciativa particular, en que corresponde al urbanizador. No obstante, en los sistemas de actuación de concurrencia y concertación indirecta, la Administración podrá fijar como elemento de concurso el grado de participación en dichas cargas. Excepcionalmente, cuando resulten excesivas las cargas de urbanización para los propietarios afectados, en relación con el aprovechamiento previsto, podrá aumentarse la contribución de la Administración a dichas cargas, hasta el límite que represente el citado aprovechamiento.

e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.

f) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en éste y en la preceptiva licencia municipal.



Aprobada su ordenación pormenorizada el suelo urbanizable podrá edificarse una vez se haya urbanizado con arreglo a las prescripciones del planeamiento correspondiente, con las condiciones y excepciones establecidas en esta Ley para el suelo urbano. Sección Segunda Régimen transitorio de edificación y uso

#### **I.4.4.- ORDENANZAS REGULADORAS.**

Las Ordenanzas Regulatoras aplicables al sector tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, relativas al presente Plan, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

En todo lo que no se especifique, como condiciones particulares, en el presente Plan Parcial, serán de aplicación las normas y determinaciones del PGMO de Alhama de Murcia y sus modificaciones vigentes.

#### **I.4.5.- LICENCIAS DE OBRA.**

Se podrán solicitar licencias para instalaciones y obras de carácter provisional, de acuerdo con la legislación vigente y el PGMO de Alhama de Murcia

Las licencias definitivas no podrán concederse por el Ayuntamiento en tanto el suelo tenga la condición de solar, no obstante podrán simultanearse las obras de edificación con las de urbanización cuando se garantice la ejecución de las mismas con las garantías que a tal fin sean exigidas por la Administración.

Las obras de urbanización podrán iniciarse una vez aprobado inicialmente el Proyecto de Urbanización.

#### **I.4.6.- DETERMINACIONES.**

##### **Artículo 106. Determinaciones**

Los Planes Parciales contendrán las siguientes determinaciones:

a) *Delimitación de su ámbito, abarcando un sector previsto en el Plan General y, en su defecto, cuando no estuviera delimitado, su justificación de acuerdo con los criterios del mismo, debiendo localizar los sistemas generales y demás dotaciones previstas incluidas las obras de conexión con las ya existentes.*

b) *Ordenación pormenorizada del sector, estableciendo su zonificación con la asignación de usos y tipologías edificatorias y, en su caso, la delimitación de Unidades de Actuación, con las normas establecidas en esta Ley.*

c) *Reglamentación del uso, aprovechamiento y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las condiciones estéticas de la edificación.*

d) *Justificación del aprovechamiento del sector en relación al aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General para dicho sector, pudiendo incrementar o disminuir éste en una cuantía máxima de un 10 por ciento, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previsto en los apartados siguientes.*

04/04/2007  
121804/41839  
SRG  
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

**VISADO**  
Normal  
Visado Telemático  
Autor: JESÚS LÓPEZ LÓPEZ

Agosto 2006

*En ningún caso puede reducirse la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento que será, como mínimo, del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia, y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento del sector.*

*e) Señalamiento de las reservas de terrenos para parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el Plan como sistema general de espacios libres. Esta superficie no podrá ser inferior al 10 por ciento de la superficie total ordenada, cualquiera que sea el uso global del sector. No obstante, en las categorías residenciales de baja y mínima densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así calificada.*

*f) Fijación de las reservas para equipamientos de dominio y uso público en función del uso global del sector, en las siguientes cuantías y para los destinos que se indican, debiendo contenerse una justificación pormenorizada de las necesidades específicas:*

*1. Uso global residencial: reserva de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector, en un porcentaje mínimo del suelo ordenado en relación a la categoría de suelo en que se sitúa el sector por su aprovechamiento:*

*Residencial de alta densidad: mínimo del 20 por ciento.  
Residencial de media densidad: mínimo del 15 por ciento.  
Residencial de baja densidad: mínimo del 10 por ciento.  
Residencial de mínima densidad: mínimo del 5 por ciento.*

*En el caso de que la actuación suponga la construcción de más de 4.000 unidades residenciales, la reserva de suelo para equipamientos se incrementará en cinco puntos porcentuales. Este incremento dotacional podrá ser de titularidad privada, cuando así se proponga y se comprometa su ejecución.*


*2. Uso global de actividad económica: reserva mínima del 5 por ciento de la superficie del sector con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.*

*g) La edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector. Con independencia de estas reservas, el planeamiento parcial podrá fijar equipamientos de titularidad privada, computando su edificabilidad en el aprovechamiento del mismo.*

*h) Trazado y características de la red de comunicaciones propias del sector y de su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, que deberán adecuarse a las determinaciones establecidas sobre accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas por la normativa específica.*

*Asimismo, contendrán la previsión de aparcamientos públicos, en la proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo uno por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación. Los aparcamientos podrán localizarse incluso en el subsuelo de los sistemas viarios, áreas peatonales y espacios libres, siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.*

*i) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de aquellos otros servicios que, en su*

**VISADO**  
Normal  
Visado Telemático  
04/04/2007  
121804/41839  
SRG  
Agosto 2006  
El Colegio garantiza la firma digital de los autores



caso, establezca el Plan, de conformidad con su legislación específica, justificando adecuadamente sus determinaciones y su conexión a las redes

j) Evaluación económica estimativa de la ejecución de las obras de urbanización y de la implantación de los equipamientos y servicios, debiendo contener un análisis económico financiero de sus costos para justificar su viabilidad.

k) Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

#### **I.4.7.- APROVECHAMIENTOS Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.**

##### **I.4.7.1.- APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL**

El aprovechamiento del Plan Parcial “Condado de Alhama” determinado por las operaciones de transformación necesarias con un aprovechamiento de referencia máximo de 0,225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre el ámbito de la actuación.

Siendo la superficie neta del Plan Parcial a efectos de cálculo de aprovechamientos, tal y como se vio en apartados anteriores, **5.0.66.700 m<sup>2</sup>**, el aprovechamiento que se genera es el siguiente:

<b>SUP. ÁMBITO -</b>	<b>5.066.700 m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA</b>	<b>0,225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL</b>	
<b>5.066.700 m<sup>2</sup> x 0,225 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup></b>	<b>1.140.007 m<sup>2</sup></b>

El aprovechamiento lucrativo patrimonializable privado será el 90 % del aprovechamiento , por tanto

$$1.140.007 \text{ m}^2 \times 0,90 = 1.026.006 \text{ m}^2$$

El aprovechamiento de **cesión municipal**, según el artículo 80.d) y 105.d), que le corresponderá al Ayuntamiento de Alhama de Murcia será el 10 % restante, que suponen:

$$1.140.007 \text{ m}^2 \times 0,10 = 114.001 \text{ m}^2.$$

De acuerdo con el convenio suscrito al efecto con el Ayuntamiento de Alhama, este aprovechamiento se valorará, en su caso, a efectos de compensación económica sustitutoria en el Programa de Actuación o en el Proyecto de Innecepción de Reparcelación redactado tras la aprobación inicial de este Plan Parcial.

04/04/2007  
121804/41839

**VISADO**  
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Por otra parte, y de acuerdo con las determinaciones de la Modificación de PGMO número 23-R, del aprovechamiento total se destinará a Residencial, como máximo, el 95 % , destinándose, al menos, el 5% restante, a terciario y comercial.

De este modo resulta:

Aprovechamiento residencial (95% s/1.140.007 m <sup>2</sup> ) <b>(máximo)</b>	1.083.007 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento residencial s/ PP</b>	<b>1.045.272 m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento terciario-comercial (5% s/1.140.007 m <sup>2</sup> ) <b>(mínimo)</b>	57.000 m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento terciario-comercial s/PP</b>	<b>73.910 m<sup>2</sup></b>

#### I. 4.7.2.- SISTEMAS GENERALES VINCULADOS.

Los SG se vinculan a la actuación para su obtención y ejecución.

##### SG ESPACIOS LIBRES

Se recogen los SG previstos en la Modificación 23-R como determinación de rango superior, no considerando la reducción de superficie que ha conllevado la reciente medición del sector, y manteniendo, por tanto, las previsiones de dicha modificación.

De acuerdo con la Modificación 23-R, la cesión correspondiente a Sistemas Generales de Espacios Libres, se señala como una superficie igual a 20m<sup>2</sup>/ 100m<sup>2</sup> edificables de uso residencial, la superficie mínima que habrá que destinar para este uso de:

$$1.083.431 \text{ m}^2 \times 0,20 = 216.686 \text{ m}^2$$

La cesión de SGEL prevista es de **216.999m<sup>2</sup>**

Esta cesión se materializa dentro del Sistema General de Espacios Libres que queda recogido tanto en planos de la Modificación de PG como en el presente documento. Como ya se indicaba en la referida Modificación PG, se ha reajustado la situación exacta de los espacios libres manteniendo los criterios y posición general indicados en la misma.

La cesión de dichos sistemas generales de espacios libres que corresponde, se ejecutará en cada unidad de actuación, delimitadas en el momento de aprobación definitiva de cada proyecto de equidistribución. En el caso que nos ocupa se trata de una unidad de actuación única por lo que la cesión se materializará en el desarrollo del Proyecto de Inecesariadad de Reparcelación.

##### SG VIARIO

El sistema general viario previsto en la MPGMO tiene una superficie de

**287.322 m<sup>2</sup>**

	<b>VISADO</b>	04/04/2007
	Normal	121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

El SG Viario corresponde al desdoblamiento de la carretera F-603, cuyos terrenos se adscriben para su cesión, a la presente actuación, ejecutándose esta infraestructura por la DG de Carreteras, y a los viales generales de acceso y circunvalación del sector, cuya ejecución integra se vincula al proceso urbanístico.

### SG INFRAESTRUCTURAS

La Modificación PGMO 23-R previo la clasificación de una parcela destinada a SGI, de carácter privado, donde se ubicarán las grandes Infraestructuras, y en particular la EDAR. Esta EDAR se construirá con cargo a la promotora de la actuación.

Este SGI tiene una superficie de **300.000 m<sup>2</sup>**

La parcela que se especifica como SGI tiene una superficie de 299.985m<sup>2</sup>, al haberse descontado de la misma, a los únicos efectos de diferenciar, en el futuro, una posible parcela de cesión, correspondiente al Centro de Transformación.

### SG DE ESPACIO NATURAL

La Modificación PGMO 23-R previo la clasificación de una parcela destinada a SG de Espacio Natural, en los terrenos del Paisaje Protegido de los Saladares del Guadalentín, que no generan edificabilidad pero que quedaron adscritos a la actuación:

Este SGEN tiene una superficie de **2.233.961 m<sup>2</sup>**



## II.- MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DE ORDENACIÓN.

### II.1.- JUSTIFICACIÓN DEL ÁMBITO.

La ordenación urbanística del municipio de Alhama de Murcia se lleva a cabo en la actualidad mediante el vigente PGMO, que se encuentra en fase de Revisión para su adaptación a la nueva legislación regional. Esta revisión se encuentra en fase de aprobación inicial, pendiente de adaptación a la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, publicada en el BORM el 17 de mayo de 2001, por los plazos que dicha Ley establece, aunque por tener rango de "Ley", su aplicación general es inmediata a su entrada en vigor un mes después de su publicación.

La intención del desarrollo urbanístico de este suelo, cuya clasificación se encuentra recogida simultáneamente en la Revisión de PGMO y en la reiteradamente referida Modificación 23-R, tiene su justificación en la necesidad de adecuar la oferta a la iniciativa privada de suelo urbanizable a corto plazo, para de esta manera cumplir el objetivo de política municipal y regional, de crear suelo suficiente para el asentamiento de población permanente y turística que demanda la Región. Debido a las inmejorables condiciones climatológicas, de accesos y comunicaciones que ofrece el municipio de Alhama de Murcia, en el entorno central del Valle del Guadalentín y de la franja prelitoral de la Región de Murcia, se sitúa en una encrucijada idónea para la creación de este tipo de urbanización de carácter extensivo y de escasa densidad, pues su proximidad a la costa de Mazarrón, así como su estratégica centralidad con relación a la ciudad de Murcia, Lorca y a la de Cartagena, y el Mar Menor, así como a las grandes infraestructuras viarias, y al emplazamiento del nuevo aeropuerto regional. Otros núcleos urbanos cercanos de la Región, Fuente Álamo, Totana, Librilla, la existencia de grandes parques regionales, como Sierra Espuña o Carrascoy, potencia en suma la creación de este tipo de asentamientos de media y alta calidad, que puedan atraer tanto a españoles como a extranjeros que pretendan gozar de una calidad de vida en un entorno rústico medioambiental, a la vez que perfectamente involucrados en la vida regional.

La baja densidad que se va a generar por la urbanización debido al carácter extensivo de la edificación, así como la creación de grandes superficies de espacio libres de zonas verdes privadas y de zonas deportivas, principalmente campos de golf, caracteriza al asentamiento que se va a crear, totalmente acorde con el medio rural al que se incorpora, pero que va a gozar de la más idónea calidad urbana que pretende un nivel de vida inmejorable de descanso y tranquilidad a sus habitantes.

Por otra parte, uno de los objetivos primordiales de cualquier planeamiento urbanístico es el de potenciar la creación de aquellas áreas en las que el asentamiento de dotaciones, equipamientos y áreas de actividad económica, faciliten la creación de puestos de trabajo que puedan contribuir a la erradicación del paro local y al logro del desarrollo económico consiguiente del Término Municipal, y de toda la Región.



## II.2.- ORDENACIÓN PROPUESTA.

### II.2.1.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL CONJUNTO.

#### II.2.1.1.- DEFINICIÓN DE LAS PREMISAS PARA LA ORDENACIÓN.

La ordenación del Sector US-14-02-01, denominado “Condado de Alhama” viene determinada fundamentalmente por la filosofía inmersa para este tipo de actuaciones y que se describe a continuación.

Se pretende realizar actuaciones de mínima densidad que sean acordes con el entorno y respetuosas con los valores ambientales presentes en la zona. Al mismo tiempo se pretende crear asentamientos urbanísticos de alta calidad que atraigan población de nivel medio-alto tanto nacional como extranjera. Ello se complementa con la presencia de grandes espacios libres de uso privado (campos de golf), que mejoran en gran medida las condiciones de habitabilidad del entorno, y con una marcada presencia de zonas ajardinadas, públicas y privadas, y un cuidadoso estudio del paisajismo y de las cuencas visuales para mayor disfrute del entorno.

El sector es contiguo a otro, el denominado US-14-02-02 por la Revisión de PGMO, al norte, y ambos se encuentran a su vez delimitados por el vial de conexión, también previsto en la Revisión de PGMO, entre la F-603 y la F-602.

Aún siendo ambos sectores independientes y totalmente autónomos, se ha planteado una ordenación unitaria, que permitirá la coherencia urbanística final del conjunto y la utilización, también conjunta, las grandes infraestructuras previstas. Este aspecto, la unidad urbanística de ambos sectores, se refuerza al ser el propietario mayoritario del segundo sector la misma promotora que la del objeto del presente Plan Parcial, ALHAMA GOLF RESORT S.L.

#### II.2.1.2.- CRITERIOS COMPLEMENTARIOS PARA LA ORDENACIÓN.

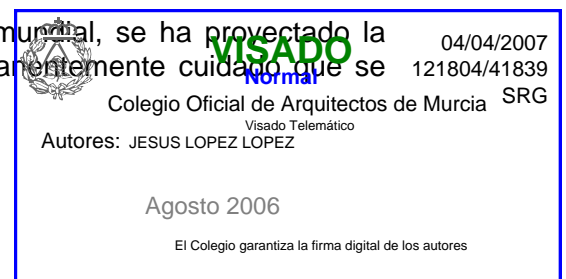
Además de las premisas anteriormente mencionadas, existen otros criterios que han de ser tenidos en cuenta en todo momento para la correcta ordenación urbanística de los terrenos, que serían:

El criterio fundamental de diseño ha consistido en la planificación de una “ciudad”, dada la entidad de la operación y la previsión de la unión con el sector contiguo, antes referido.

Para ello se ha diseñado con todos los requisitos que una ciudad tendría, con las peculiaridades derivadas de tratarse de un Resort turístico.

Por otra parte se ha previsto una estructura urbana en torno a dos grandes espacios libres centrales, los campos de golf. Uno de ellos tiene un superficie de 96 Has, y los otros dos 160 Has, conjuntamente, éstos últimos a desarrollar conjuntamente con una actuación contigua futura, condicionada a las previsiones al respecto de la Revisión de PGMO en tramitación.

En torno a esta instalación deportiva de primer orden municipal, se ha proyectado la edificación, generando un paisaje central verde y permanentemente cuidado que se constituye en el centro paisajístico con conjunto.



Perimetral y diagonalmente se han dispuesto los viales de gran capacidad, y de diseño muy urbano y vegetal, que dividen todo el ámbito en dos grandes zonas.

En el extremo sur de esta diagonal, conectado con el vial de circunvalación, se ha proyectado un gran centro urbano y de servicios para todo el conjunto. Este centro funcionará como el espacio más representativo del conjunto, con el que se pretende buscar una identidad formal de todos los residentes. Con una superficie de uno 75.000 m<sup>2</sup>, albergará oficinas, comercios, restaurantes, clínicas, delegaciones administrativas, iglesia, servicios de todo tipo, con una gran carga de diseño y tratamiento unitario que permita tener un auténtico centro de la ciudad.

Igualmente conectado con estos grandes viales, y agrupado para facilitar su ordenación conjunta, se ha previsto una gran zona de equipamientos públicos, así como se ha distribuido linealmente la totalidad de los espacios libres de SG y de SL para permitir su uso por todos los ciudadanos, como zonas verdes de relación que conectan todo el sector y, en el futuro, con el sector contiguo.

En estas grandes envolventes perimetrales se sitúan la totalidad de los espacios de cesión, de dominio y uso públicos, generando unos anillos que constituyen las manzanas residenciales, con un carácter completamente privado.

Esta disposición anular de las manzanas permite la conexión directa y rápida con las grandes infraestructuras viarias, la conexión visual con las zonas verdes interiores, constituidas por el golf, y la ejecución independiente y autónoma de cada fase sin interferir con las contiguas.

La previsión de esas grandes manzanas, sin ordenación previa, permitirá que se vayan configurando en función de las necesidades específicas que se vayan produciendo en cada momento, evitando partir de una ordenación cerrada, inamovible, que requiera modificaciones continuas de las figuras de planeamiento. Asimismo, la exclusión de las manzanas de todos los terrenos de cesión, permitirá la creación de ámbitos completamente privados que puedan ser diseñados y gestionados íntegramente por los residentes.

Se ha planteado un esquema de urbanización de carácter privado, ubicando la totalidad de las dotaciones y estándares que establece la LS para las cesiones destinadas a uso público junto al viario público. Así mismo se ha previsto la realización de accesos controlados al viario interior, de carácter privado que conectan con el público dotando de accesibilidad rodada y peatonal a todo el conjunto

La ordenación permite la realización de una urbanización privada que comparta servicios comunes, como la seguridad, deportivas, de ocio y mantenimiento en general, sin interferir en las competencias municipales en esta materia.

Esto se concreta en la planificación de un viario interior privado, que se propone en planos del documento y que, por su carácter privado, puede ser modificado por un ED.

En relación con la estructura viaria y de accesos al sector:

- Creación de una buena accesibilidad al sector desde vías rápidas de comunicaciones, que faciliten la comunicación con los grandes núcleos de población de la Región y sus alrededores y con las grandes infraestructuras de transporte.



Este acceso se produce, como se ha indicado anteriormente, desde la F-603, que próximamente va a ser desdoblada, y del vial de conexión con la F-602, que limita al norte la actuación.

De este modo la accesibilidad rodada a las grandes infraestructuras viarias, Red de Carreteras del Estado y Regional, resulta inmediata.

Por otra parte se ha previsto la realización de un gran vial perimetral que, a modo de circunvalación, rodea toda la actuación, haciéndola muy accesible en todo su ámbito.

Este vial perimetral está formado por cuatro carriles de circulación, dos en cada sentido, con rotondas cada 500 m. aproximadamente, que permiten acceder a las vías de servicio laterales, y desde ellas al conjunto urbanístico. Por otra parte, las rotondas propician la reducción de velocidad que evitará que tengan carácter de vía rápida. Tanto este criterio de circulación, como la instalación de una gran cantidad de arbolado en su trazado, reforzarán el carácter urbano del vial.

- Diseño de un sistema viario interior amplio que permita no sólo la cómoda circulación de vehículos, proporcionado a la entidad y filosofía de la actuación.

Para ello se ha previsto una gran "diagonal", de 70 m. de ancho, con una sección similar a la circunvalación, que incluye cuatro carriles de circulación, dos en cada sentido, vías de servicio, mediana central ajardinada, zonas verdes paralelas muy ajardinadas, donde se dispondrán itinerarios de bicicletas, paseos, zonas de aparcamientos, que conectarán todas las zonas del sector entre sí.

El sistema viario es reducido, en su trazado, pero amplio y de gran capacidad, así como con grandes condiciones de diseño y representatividad.

Se ha previsto la existencia de un carril bici que discurre paralelo al viario principal, en la diagonal central, por la zona verde, para mejorar las condiciones de uso y seguridad. Este itinerario conecta con itinerarios de bicicleta que discurren por los viales privados, que conecta a su vez con los equipamientos, zonas verdes y comerciales, permitiendo así el recorrido integral de la urbanización en bicicleta

Todo el viario proyectado, que viene reflejado en planos de proyecto, se ajusta extremadamente a la topografía existente, con las mínimas modificaciones que requiere el trazado unitario y la pendiente uniforme de los viales.

Se proyecta, por tanto. El aprovechamiento y optimización de las condiciones topográficas de los terrenos existentes permitiendo:

- la fácil implantación de las edificaciones, por formación de plataformas de escasa pendiente
- el máximo disfrute de las parcelas por parte de sus moradores mediante la obtención de vistas panorámicas a los grandes espacios del sector.

En relación con el tratamiento ambiental de la actuación, es necesario hacer mención al respeto por la topografía y la utilización generalizada de especies vegetales autóctonas, con una gran profusión de arbolado:

04/04/2007  
121804/41839  
SRG  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ  
Agosto 2006  
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

- Control de taludes en las modificaciones del relieve actual que no generen servidumbres en ámbitos extraños al que se ordena.
- Mantenimiento de condiciones topográficas
- Utilización de vegetación autóctona.
- Respeto e integración máxima a las condiciones existentes en la zona antes de la actuación, procurando siempre la mejora de las mismas.

Por otra parte, como se ha indicado anteriormente, se ha proyectado un viario interior de carácter privado, cuyo trazado se indica en planos de proyecto, que da servicio a la totalidad de las parcelas.

### **II.2.2.- DESCRIPCIÓN DE LA PROPUESTA. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.**

La ordenación propuesta del ámbito afecta a una superficie de 506,67 Has materializadas en una finca que constituyen un ámbito continuo.

La superficie residencial se sitúa, como hemos indicado anteriormente, en torno a las grandes manchas verdes que forman los campos de golf, conectadas por grandes bulevares rodeados de zonas verdes, que desembocan en el gran centro de la ciudad.

El viario interior es de carácter privado, con accesos controlados que conectan con el viario público.

El campo de golf central, que se sitúa en la primera fase, en el centro del área residencial, dotándolas de un gran espacio libre privado (960.000 m<sup>2</sup>). Además del campo de golf se distribuyen homogéneamente espacios libres privados en toda la zona residencial. Los espacios verdes públicos se disponen igualmente, con acceso desde la red viaria en todos sus puntos, las dotaciones y sistemas generales de espacios libres se encuentran al norte del sector, cercanos al sistema general viario, disponiendo de zonas para aparcamientos, distribuidas por toda la actuación, y conectadas con los viales principales mediante vías de servicio. Las zonas de aparcamientos se concentran en torno a las de dotaciones y centro de la ciudad.

#### **II.2.2.1.- ACCESIBILIDAD DEL SECTOR.**

El acceso principal al ámbito se efectúa por la parte nor-oeste del mismo, a través de la carretera F-603, de Alhama a Mazarrón, muy próximo al casco urbano de Alhama, lo que le da la oportunidad de acceder a los servicios del pueblo, al tiempo que éste se enriquece de la presencia de la urbanización.

Una vez ejecutado el anillo perimetral, a modo de circunvalación, la accesibilidad será fácil por todos los puntos de dicho vial, reforzada por la existencia del gran vial diagonal.





### II.2.2.2.- ESTRUCTURA VIARIA INTERNA DEL SECTOR.

La configuración interior de los viales responde a las necesidades de dotar de adecuada accesibilidad a todas las unidades residenciales previstas, que se irán desarrollando de una manera autónoma, apoyados en los viales antes descritos.

Por ello su forma es sensiblemente anular, de forma que casi todos los itinerarios se pueden hacer por dos caminos distintos, con lo que se mejora la calidad de las comunicaciones, tal y como se puede apreciar en el plano correspondiente. Como se ha indicado reiteradamente, se ha proyectado un viario interior de carácter privado que recorre la totalidad del sector en base a la ordenación prevista.

Este viario interior tiene un carácter orientativo, y podrá ser adaptado en los correspondientes proyectos de obras, o bien rediseñado mediante Estudio de Detalle.

La urbanización interior, dado su carácter privado, se desarrollará mediante proyecto específico o bien incluido en los proyectos de obras de la edificación.

Para el adecuado funcionamiento de la circulación rodada se diseña un eje principal que parte del acceso norte y mediante rotondas de distribución, que conectan con vías de servicio y los accesos a cada subunidad, con amplios radios que distribuyen los tráfico a las zonas residenciales.

Como se ha indicado, en el trazado viario se apoya la red de itinerarios de espacios libres y los aparcamientos públicos. Asimismo se prevé la existencia de carril bicicleta que recorra todo el sector, debiendo figurar su trazado exacto en los proyectos de urbanización interior

### II.2.2.3.- ESTRUCTURA GENERAL DEL USO RESIDENCIAL Y DOTACIONAL.

Aunque se ha descrito anteriormente la disposición de las manzanas residenciales, en este apartado se analizan con mayor detalle.

Las zonas residenciales se conciben con la filosofía de rodear los espacios libres privados, el golf, generando así un paisaje atractivo en su centro que aglutina las dos grandes zonas de ordenación.

La primera zona, al oeste del sector, paralela a la F-603, tiene forma irregular pero aproximadamente anular. Esta zona se encuentra completamente incluida en el sector objeto del presente Plan parcial, en torno al campo de golf de 96 Has. En su perímetro se distribuirán edificaciones de vivienda colectiva, con un máximo de 4 plantas, y viviendas unifamiliares aisladas.

La segunda de las zonas se dispone coordinada con el sector de SU contiguo, disponiendo dos campos de golf en forma de “estrella”, con una superficie total de 160 Has, que permite que la edificación se entrelace con el golf, generando vistas sobre dicha enorme superficie verde. El criterio sigue siendo el mismo en cuanto a disposición perimetral de la edificación, disponiendo de una amplia fachada al mismo con interesantes cuencas visuales. Esta zona es más extensa y menos densa, y ocupa la parte centro-este del complejo, extendiéndose a los terrenos situados al norte. No obstante, la ordenación resulta igualmente ejecutable sin necesidad de realizar el sector US-14-02-02.

04/04/2007  
121804/41839  
SRG  
VISADO  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ  
Agosto 2006  
El Colegio garantiza la firma digital de los autores



acometen a él, generando así zonas de esparcimiento e itinerarios peatonales y verdes que recorren la totalidad de la ordenación, y que se encuentran, a lo sumo, a 200 m. de distancia de las manzanas residenciales. Esto produce un enriquecimiento de las cuencas visuales, de los recorridos peatonales y rodados y de la percepción paisajística de la urbanización. Igualmente estos espacios libres, al acompañar los viarios y las zonas de aparcamientos, logran una sensación de amplitud en la circulación por la urbanización que es absolutamente conforme con la filosofía de este tipo de actuaciones.

La ubicación exacta de las zonas de SG de EL se ha ajustado en el presente documento, coexistiendo con los EL del Sector y dando una forma coherente al conjunto.

Cabe destacar que además de los espacios libres públicos propiamente dichos se han colocado una serie de zonas verdes que no cumplen con las dimensiones mínimas necesarias para que computen como espacios libres públicos, pero que contribuyen a la consecución del objetivo anteriormente mencionado.

Todo ello sin perjuicio de los espacios libres privados que se distribuirán por el interior de las manzanas y que nuevamente conectarán las edificaciones entre sí.

#### **II.2.2.6.- APARCAMIENTOS.**

Los aparcamientos públicos que exige la ley del suelo se encuentran uniformemente distribuidos a lo largo de los viales perimetrales a las zonas residenciales, con el objeto de absorber la demanda de los mismos que pueden causar las viviendas y las zonas rotacionales y comerciales, por lo que se ha intensificado en densidad en las zonas donde se prevé mayor concentración de puntual de vehículos, como son las parcelas de equipamientos y las de usos complementarios.

Las zonas de aparcamientos se diseñan formando playas o en torno a las vías de servicio, para no interferir en el tráfico de paso. Asimismo se diseñan rodeadas de arbolado para reducir el impacto de las superficies pavimentadas.



### II.2.3.- CUANTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

En planos de proyecto figuran especificados los parámetros y magnitudes generales de la actuación, que se adjunta cuadro detallado de superficies del Plan Parcial, en el cual las cantidades más representativas son:

<b>Residencial mínima densidad</b>	<b>0,249 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup> &lt; 0,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO</b>	<b>5.066.700 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE NETA SECTOR</b> (DESCONTANDO SG. INTERNOS)	<b>4.562.692 m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL</b>	<b>1.140.007m<sup>2</sup></b>
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	1.045.272 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO COMERCIAL-TERCIARIO	73.910 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS</b>	<b>2.738.282 m<sup>2</sup></b>
EL-Espacios libres	216.999m <sup>2</sup>
V -Viario	287.322m <sup>2</sup>
TOTAL	504.321 m <sup>2</sup>
<b>SGEN – Espacio Natural (Externo)</b>	<b>2.233.961 m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMAS GENERALES PRIVADOS</b>	<b>299.985 m<sup>2</sup></b>
<b>SGI-INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>299.985m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMAS LOCALES</b> (art. 106 LS 1/2001)	<b>768.024 m<sup>2</sup></b>
V -Viario-Aparcamientos	297.171 m <sup>2</sup> (6,74%)
Aparcamientos previstos en vía pública	11.400 ud
<b>SLEL-Espacios Verdes</b>	228.277 m <sup>2</sup> (5,01%)
<b>E-Equipamientos</b>	228.712 m <sup>2</sup> (5,01%)
<b>VNC-Verde No Computable</b>	5.779 m <sup>2</sup>
	<b>(16,83% s/ Ssector)</b>
<b>Vereda</b>	<b>26.538</b>
<b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO</b>	<b>469.862 m<sup>2</sup></b>
(Incremento 5% adicional por tratarse de un sector con más de 4.000 viviendas)	
<b>ESPACIO LIBRE PRIVADO</b>	<b>920.460 m<sup>2</sup></b>
( Compensación SLEL , superior al 10%, mínima densidad)	
<b>PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO</b>	<b>2.385.595 m<sup>2</sup></b>
R -Residencial	2.190.455 m <sup>2</sup> (49,65%)
C- Comercial-Terciario	162.715 m <sup>2</sup> (2,99%)
<b>ST- Servicios Técnicos</b>	<b>12.768 m<sup>2</sup></b>
<b>EP- Equipamiento Privado</b>	<b>9.657 m<sup>2</sup></b>

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

### II.2.4.- CESIONES AL AYUNTAMIENTO.

De acuerdo con la legislación vigente, las cesiones al Ayuntamiento de Alhama de Murcia estarán constituidas por el suelo correspondiente a: Sistemas Generales de Espacios Libres, Sistema General Viario, Sistema General Espacio Natural, sistema locales de espacios libres de uso y dominio público, equipamientos públicos y viario-aparcamientos. Todo ello suma una superficie de **3.506.306 m<sup>2</sup>**, que sobre la superficie total (incluidos SG externos), supone un **46,12%**.

Además de ello, de acuerdo con el artículo 106.d) de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, corresponde al Ayuntamiento una edificabilidad del 10 % del aprovechamiento total, que supone una edificabilidad de **114.001 m<sup>2</sup>**. Dicho aprovechamiento se efectuará libre de gastos de urbanización, y podrá ser adquirido por el Promotor a requerimiento del Ayuntamiento, y su valor se determinará de acuerdo con la legislación vigente.

### II.2.5.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS RESERVAS DE SUELO PARA DOTACIONES.

#### **II.2.5.1.- SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO.**

Como se ha dicho con anterioridad, el ámbito de actuación tiene una superficie de:

Superficie clasificada SUS: **5.066.700 m<sup>2</sup>**

#### **II.2.5.3.- APROVECHAMIENTO.**

El aprovechamiento máximo generado en el ámbito de actuación, a razón de **0,225 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>** es de:


<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>5.066.700m<sup>2</sup> x 0,225</b>	<b>1.140.007 m<sup>2</sup></b>
<b>EDIFICABILIDAD CONSUMIDA</b>		<b>1.140.007 m<sup>2</sup></b>
<b>RESIDENCIAL</b>		<b>1.045.272 (91,69%)</b>
<b>TERCIARIO-COMERCIAL</b>		<b>73.910 m<sup>2</sup> (6,48%)</b>
<b>S.T. Y EQUIP PRIVADOS</b>		<b>20.825 m<sup>2</sup> (1,82%)</b>

De la edificabilidad residencial se desprende que el número estimado de viviendas es de 11.400 Este número es orientativo y no se considera limitación de planeamiento.

#### **II.2.5.4.- SUPERFICIE PARA SISTEMAS GENERALES.**

El Sistema General de Espacios Libres previsto en la Ordenación pormenorizada del Plan Parcial tiene una superficie de **216.999 m<sup>2</sup>**. La necesidad de sistemas generales de espacios libres viene determinada en proporción mínima de 20m<sup>2</sup>/ 100m<sup>2</sup> edificables de uso residencial, quedando fijada por la Modificación 23-R.

Por otra parte se reserva la superficie de suelo para Sistema General Viario previsto en dicha Modificación y que suma un total de **287.322 m<sup>2</sup>**



**VISADO** 04/04/2007  
Normal 121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Asimismo se prevé un Sistema General de Infraestructuras con una superficie final real de **299.985 m<sup>2</sup>**.

#### II.2.5.5.- DENSIDAD.

De acuerdo con la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia la densidad y el cálculo de reservas para equipamientos se efectúa en un porcentaje de suelo ordenado.

Como se ha visto anteriormente el aprovechamiento previsto en este Plan Parcial es de **1.140.007 m<sup>2</sup>** edificables, que aplicados sobre la superficie neta del sector , **4.562.692 m<sup>2</sup>**, dan lugar a una densidad de:

$$1.140.007 \text{ m}^2 / 4.562.692 \text{ m}^2 = 0.249 < 0.25$$

De acuerdo con la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, este coeficiente corresponde a **mínima densidad**.

#### II.2.5.6.- RESERVAS PARA ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS.

La Ley 1/01 del Suelo de la Región de Murcia, en el artículo 106.e. determina que las reservas mínimas para parques, jardines y zonas de recreo de dominio y uso público, con independencia del Sistema General de Espacios libres, será de un 10 % de la superficie ordenada, si bien en las actuaciones de baja y **mínima densidad**, como es el caso que nos ocupa, se podrá compensar hasta la mitad de esta superficie por el doble de espacio libre de titularidad privada así calificada.

Por tanto la reserva de espacios libres públicos habrá de ser de un 5 % de la superficie ordenada, y la reserva de espacios privados de un 10 %.

Así pues los espacios libres mínimos serán:

Espacios libres públicos: **4.562.692 m<sup>2</sup> x 5 % = 228.234 m<sup>2</sup>**

Se proyecta una superficie de Espacios Libres Públicos de SL de **228.277 m<sup>2</sup>**

Espacios libres privados: **4.562.692 m<sup>2</sup> x 10 % = 456.269 m<sup>2</sup>**

Como se puede apreciar en el cuadro de superficies de la Ordenación Pormenorizada que se acompaña más adelante, la reserva prevista para espacios libres públicos es de **228.277 (5,01%) m<sup>2</sup>** y que se ceden al igual que los espacios libres que no se han computado por no cumplir las condiciones dimensionales o de forma del Reglamento de Planeamiento..

Igualmente se cumple el estándar de espacio libre privado, dado que todo el campo de golf está calificado de esta manera. Así que los **920.460 m<sup>2</sup>** del mismo superan ampliamente los metros necesarios.



### II.2.5.7.- RESERVAS PARA EQUIPAMIENTOS.

Las reservas mínimas para equipamientos públicos, en aplicación de la Ley 1/01 del Suelo de la Región de Murcia, para sectores de **mínima densidad** es de un 5 % de la superficie ordenada.

De este modo la reserva mínima de equipamientos que habrá que hacer en el sector será de:

$$4.562.692 \text{ m}^2 \times 5 \% = 228.234 \text{ m}^2$$

Como se puede apreciar en el cuadro de superficies que se acompaña más adelante, la reserva prevista para equipamientos públicos es de **228.709 m<sup>2</sup> (5,01%)** por lo que se supera esta reserva mínima.

Al preverse una actuación urbanística que supera las 4.000 viviendas, se requiere un 5% adicional de equipamientos, si bien estos podrán ser de titularidad privada cuando se comprometa su ejecución. En este caso se prevé ese incremento adicional de Equipamientos, si bien se proyectan como privados, comprometiéndose a ejecutarlos la promotora de la actuación. La superficie total destinada a equipamientos privados es de **469.862m<sup>2</sup>** . Esta superficie se destinará a Equipamiento Deportivo Privado, y su situación viene grafiada en planos de Plan Parcial

### II.2.5.8.- APARCAMIENTOS.

La Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, define en su artículo 106.h) el número mínimo de aparcamientos públicos que deben existir en el Plan Parcial, y que son un mínimo de uno por cada 100 m2 de aprovechamiento. De esta forma el número de aparcamientos públicos mínimo en el Plan Parcial será de:


$$1.140.007 \text{ m}^2 / 100 = 11.400 \text{ Plazas de aparcamiento}$$

En la ordenación se han previsto **11.400** plazas de aparcamiento, cuya disposición viene reflejada en el plano correspondiente de señalización y aparcamientos. Igualmente en aplicación de la legislación vigente se ha previsto un 2% de plazas de aparcamiento con dimensiones especiales previstas para personas con dependencia. Esto supone la reserva de **228 plazas** de aparcamiento para minusválidos cuya ubicación puede observarse en el plano correspondiente del PP.

### Estándares de aplicación según art. 106. de la Ley 1/2001.

#### CUADRO RESUMEN

USO	RESERVAS LEY 1/2001	SUPERF.S/Ley.m2	PLAN PARCIAL m 2
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	5 % Superficie Sector	228.234	228.277
DOTACIONAL EQUIPA.	5 % Superficie Sector	228.234	228.712
APARCAMIENTOS	1 por 100 m <sup>2</sup> construidos	11.400plazas	11.400plazas
EQUIPAMIENTO PRIVADO (+ 4.000 viviendas)	5 % Superficie Sector	228.234	469.862
ESPACIO LIBRE PRIVADO	10% Superficie Sector	456.269	920.400



**VISADO Normal**

04/04/2007  
121804/41839  
SRG

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

**Según art. 98.b de la Ley 1/2001.**

USO	RESERVAS LEY 1/2001	SUPERF.S/Ley.m2	PLAN PARCIAL m 2
Sistema Gral. de Espacios Libres	5 m <sup>2</sup> /habitante	216.686	216.999
Sistema Gral. Viario			287.322

## **II.3.- INFRAESTRUCTURAS.**

### **II.3.1.- INFRAESTRUCTURAS PREVISTAS.**

Las infraestructuras previstas en la urbanización son las siguientes:

- \* Viales, pavimentación y señalización. Carril bicicletas
- \* Red de distribución de agua potable e hidrantes.
- \* Red de saneamiento.
- \* Red de alumbrado público.
- \* Red de telefonía y telecomunicaciones.
- \* Red de riego de espacios libres públicos.
- \* Jardinería y mobiliario urbano.

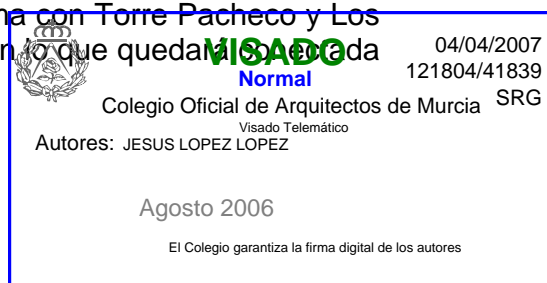
### **II.3.2.- RED VIARIA.**

#### **II.3.2.1.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR.**

El acceso principal se encuentra en un vial que parte de la carretera regional F 603 en las proximidades de la población de Alhama. Desde esta población, situada escasamente a 6 km de la actuación se puede acceder a la Autovía A-7, que recorre todo el litoral mediterráneo español desde la frontera con Francia, en La Jonquera, hasta Andalucía.

Esta autovía conecta con la ciudad de Murcia, desde donde se puede acceder a cualquier punto del país a través de la red nacional de carreteras, con conexión por autovía con la capital de España. En la otra dirección se puede acceder a Mazarrón a unos 20 km y a todas las playas de la provincia de Murcia a través del enlace con la F-602 y la autopista AP-7, en construcción.

La DG de Carreteras de la Comunidad Autónoma de Murcia tiene previsto realizar el desdoblamiento de la F-603, cuyo inicio se situaría en una rotonda, recogida en los planos de información del presente documento, de la cual partiría el Sistema General Viario previsto como acceso a la zona. Asimismo tiene previsto la transformación en autovía de la F-602, que unirá Alhama con Torre Pacheco y Los Alcázares, con enlace en la A-30 Murcia-Cartagena, con lo que quedará conectada con el futuro aeropuerto regional.





Las conexiones viarias facilitan igualmente la el acceso a las redes de ferrocarril nacionales, con conexiones, fundamentalmente, desde Alhama y Murcia, con toda España.

La conexión viaria fundamental, como se ha indicado anteriormente y como viene reflejada en planos de PP, se produce en la primera rotonda situada en el vial de conexión entre la F-603 y la F-602. Se ha realizado un estudio de tráfico para todo el sector, y especialmente para este punto, llegándose a la conclusión de la necesidad de realizar un enlace a distinto nivel en dicha rotonda, que permita un tráfico directo, fluido, en dirección este-oeste, sin interferir en dicha rotonda. No obstante, no siendo objeto del presente PP el diseño viario específico, será el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización, el que determine exactamente los trazados y características detalladas de todas las vías de tráfico.

### II.3.2.2.- VIALES INTERIORES DE LA URBANIZACIÓN.

Los viales se diseñan de manera que permiten el fluido acceso rodado de vehículos y el acceso peatonal, de manera que intercomunican todas las áreas planteadas, sus viviendas, equipamientos e instalaciones.

Todos los viales proyectados se han dimensionado con gran generosidad, estando constituidos por cuatro carriles de circulación, dos en cada sentido, y rotondas situadas cada 500 m. aproximadamente, para controlar la velocidad y permitir el acceso a las vías de servicio de las cuales, a su vez, se accede a todo el conjunto.

Las vías proyectadas se diferencian entre vías primarias (distribuidoras de los principales flujos de tráfico) y vías secundarias (que dan acceso a las distintas tipologías de parcelas).


Las vías primarias tienen una, como se ha indicado anteriormente, anchura de entre 30 y 70 metros, con doble sentido de circulación de tráfico dos carriles por sentido dependiendo de la importancia de la vía se dimensionan las aceras, medianas y arceles. En ellas se colocan alineaciones arbóreas en las medianas y aceras proyectadas.

Las vías de servicio por el contrario tienen 15 metros de ancho, con un sentido de circulación y con una presencia muy destacada de bandas de aparcamiento, en línea o batería. Estas calles también tienen alineaciones arbóreas.

El trazado de los viales está diseñado de tal forma que permita una cómoda comunicación de cualquier punto de la urbanización con el exterior, y que se que se integre lo máximo posible al terreno actual.

Se prevé un viario interior en las parcelas, de carácter privado, con completa la red vial del sector, con las mismas condiciones y características constructivas y formales que el público

Se ha previsto un itinerario de bicicletas que discurre por el vial central diagonal, concretamente por la zona verde paralela a dicho vial, y que conecta con los itinerarios de bicicleta de los viales privados. En el anillo perimetral, que tiene el carácter de SG, no se ha previsto dicho carril, ya que es el vial central el que

 <p><b>VISADO</b> Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ</p>	04/04/2007
	121804/41839 SRG
Agosto 2006	
El Colegio garantiza la firma digital de los autores	

conecta todas las parcelas y los equipamientos, zonas deportivas, verdes y comerciales.

En cumplimiento del artículo 106.h de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia se prevé una plaza de aparcamiento público por cada 100 m<sup>2</sup> construidos

Se ha proyectado un viario suave con una pendiente constante del 1 al 2,5%, Esta red Viaria provoca que la edificación se vaya asentando escalonadamente de una manera continua y en acorde con la forma en planta propuesta.

A la hora de proyectar la planta del viario se ha optado por una tipología uniforme, consistiendo en un viario principal compuesto por trazos circulares y en viarios secundarios que sirven para acceder a las viviendas en forma de ramales rectos. Las características de los firmes y pavimentos, serán los correspondientes a las de tráfico ligero y pesado medio (para tener en cuenta el efecto de la etapa de construcción) circulando a velocidad moderada. Aunque se calcularán y describirán con detalle en el Proyecto de Urbanización, los firmes estarán formados por capas base y subbase de zahorra artificial, capa intermedia de aglomerado asfáltico en caliente y capa de rodadura igualmente de aglomerado en caliente, con los riegos de imprimación y adherencia intermedios correspondientes.

En cualquier caso la calidad de materiales y características de la obra en aceras y calzadas, serán las especificadas por los Servicios Técnicos Municipales en actuaciones de similar naturaleza y se definirán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, y contarán con la señalización de las vías rodadas tanto horizontal, como verticales homologadas.

Se ha redactado un estudio de tráfico que se incorpora como anexo al presente documento.

### **II.3.3.- SUMINISTRO DE AGUA POTABLE.**

#### **II.3.3.1.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR.**

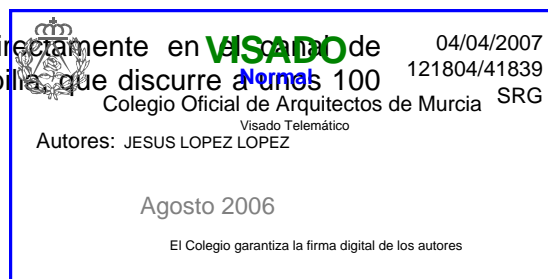
Para la redacción del presente plan se solicitó informe de punto de entronque al Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Se previó la posibilidad de suministrar agua desde el cercano Canal del Taibilla, no disponiendo en la actualidad de la pertinente autorización de la Mancomunidad.

Se encuentra en fase avanzada de concesión la construcción, por parte de la mercantil promotora, Polaris World, de una planta desalinizadora a ubicar en el municipio contiguo de Mazarrón. Lo que garantizará la disposición de los caudales necesarios para el consumo previsto.

En cualquier caso se requerirá informe previo de la CHS a los efectos de garantizar el suministro del consumo, por el procedimiento o convenio, en su caso, que dicha institución considere adecuado.

El punto de entronque más próximo se encuentra directamente en la distribución de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla, que discurre a unos 100 m. al sur de la actuación.



En dicho canal habrá que ejecutar la correspondiente infraestructura de captación y bombeo de agua potable hacia la urbanización, y un depósito regulador previo a la red de distribución de agua potable.

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia tiene en redacción un Plan Especial de Infraestructuras que incluye la construcción de un depósito regulador, a ubicar en la ladera sur de la Sierra de Carrascoy. Desde allí, se suministraría al sector, a través de otro depósito.

Se ha previsto la construcción de éste segundo depósito en la parcela de SGI.

### II.3.3.2.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Para la distribución del agua potable por todas las manzanas del ámbito, se diseña una red mallada de distribución que garantice el abastecimiento incluso en caso de avería de algún tramo de la misma. Esta red tendrá sus tuberías de fundición de diámetro mínimo 100 mm, con sus correspondientes válvulas, reductores de presión, etc. de tal manera que se garantice un suministro en caudal y presión suficiente a todas las manzanas de la actuación. Se disponen anillos cerrados con dos puntos de suministro, de forma que, en caso de avería se puedan aislar tramos completos con un número mínimo de accionamiento de válvulas.

El cálculo de los consumos de agua que tendrá la urbanización, y que serán la base para el dimensionamiento de las conducciones se efectuará contando con unas dotaciones 200 litros por habitante y día con un periodo de consumo diario de 10 horas. Esta cifra empírica está suficientemente contrastada para actuaciones similares y está afectada por un coeficiente de mayoración que incluye otros gastos de agua como pueden ser riego de viales o jardines, consumos de los equipamientos, etc.

Suministrados por estas canalizaciones se dispone de una red contra incendios, formada por hidrantes de columna situados de forma estratégica para abarcar un área de 100 metros. Dichos hidrantes tendrán un diámetro mínimo de 80 mm y estarán conectados a tubería de diámetro mínimo 150 mm.

La red de abastecimiento de agua se diseña bajo las aceras, con el objeto de facilitar su mantenimiento. Todas las válvulas irán alojadas en arquetas protegidas por tapaderas de fundición dúctil. El diseño detallado de estas arquetas, así como el dimensionamiento de la red y el establecimiento de la memoria de calidades de los materiales se efectuará en el Proyecto de Urbanización que se tramitará tras la aprobación inicial de este Plan Parcial. No obstante lo anterior se adjunta un anexo que ha servido de base para el cálculo y diseño de la instalación.

Para el predimensionamiento de estas infraestructuras se utilizan coeficientes sobradamente probados en urbanizaciones de este tipo mediante los cuales analizamos el balance hídrico anual necesario para garantizar el abastecimiento, así como el caudal punta más desfavorable que será útil para predimensionar las infraestructuras.



Se considera que en la urbanización existirán unas 11.000 viviendas equivalentes con una media real de 2,5 habitantes por vivienda. La ocupación media anual de estas viviendas será como máximo del 75 % y la dotación de consumo será de 200 litros por habitante y día, coeficiente que se encuentra del lado de la seguridad e incluye el consumo de los equipamientos, posibles pérdidas en la red, riego de viales y otros usos menores. De esta manera el consumo anual será de:

$$11.000 \times 2,5 \times 200 \text{ litros} \times 365 \text{ días} \times 75\% = 1.505.625 \text{ m}^3/\text{año}.$$

Estos potenciales consumos se deberán ajustar a las fases de desarrollo de la actuación y a las graduales necesidades, según dichas fases y según la ocupación de la actuación.

Las fuentes de suministro de agua son la desaladora de Valdelentisco, que nos proporciona unos 1.185.625 m<sup>3</sup>/año, y las aguas subterráneas de los pozos legales de las fincas que están catalogados en aproximadamente 350.000 m<sup>3</sup>/año. Como se puede comprobar, utilizando coeficientes del lado de la seguridad, el volumen anual de agua está sobradamente garantizado. La anteriormente mencionada planta desalinizadora que tiene previsto construir la mercantil Polaris World, va a tener una capacidad de producción de 200 Hm<sup>3</sup> adicionales, con lo cual quedaría completamente garantizado el suministro.

Por otra parte el caudal punta se estima una ocupación del 100 % y 3,56 habitantes por vivienda para las épocas de máxima ocupación:

$$\frac{1.116.980 \text{ m}^2}{100 \text{ m}^2/\text{viv}} \times 3,56 \text{ hab}/\text{viv} \times 200 \text{ l}/\text{hab} \cdot \text{día} = 7.952 \text{ m}^3/\text{día}$$

Esto quiere decir que volumen máximo diario de agua potable que demandará la actuación es de unos 8.000 m<sup>3</sup> por lo que el depósito de agua potable 17.000 m<sup>3</sup> (dos días de suministro más un volumen contra incendios) y que la planta potabilizadora tendrá que ser capaz de tratar unos 8.000 m<sup>3</sup>/día.

Se ha previsto la ubicación del depósito en la parcela destinada a SGI, considerando necesario una construcción de 6.000 m<sup>2</sup> de planta sobre una parcela de 10.000 m<sup>2</sup>



04/04/2007  
121804/41839

**VISADO**  
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### **II.3.4.- SANEAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES.**

#### **II.3.4.1.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR.**

Al igual que en el caso del agua potable para la redacción del presente plan se ha previsto un punto de entronque en el SGI previsto en la Modificación 23-R PGMO de Alhama.

Por ello una alternativa viable es la de verter las fecales a dicha depuradora mediante la ejecución de los colectores que fueran necesarios para llegar hasta ella.

Se pretende la reutilización de los efluentes depurados para riego de las distintas plantaciones que se efectuarán en la urbanización, y a la vista de las dificultades burocráticas que se plantean, se ha previsto la ejecución de una EDAR propia del promotor, que tenga hasta tratamiento terciario, a ubicar en la parcela destinada a SGI.

En cualquier caso ambas opciones son completamente viables por lo que el vertido de las aguas residuales procedentes de la urbanización está absolutamente garantizado, y se definirá con mayor detalle en sucesivos documentos de planeamiento, incorporándose, no obstante, un anexo de saneamiento que ya ha sido desarrollado en el Proyecto de Urbanización.

El agua depurada se reutilizaría para riego de los espacios libres y campo de golf.

#### **II.3.3.2.- RED DE SANEAMIENTO.**

La red de saneamiento se separativa, de forma que por un lado se recogen los caudales de aguas residuales procedentes de las viviendas y equipamientos del sector, y en una conducción distinta los caudales de aguas de lluvia que se incorporan a la red mediante imbornales situados a tal efecto en la red viaria.

Las canalizaciones tanto de la red de saneamiento como la de pluviales se ejecutarán de hormigón armado con junta de goma y diámetro mínimo de 300 mm, siguiendo el trazado recogido en los Planos de este Plan Parcial. Se ejecutarán pozos de registro de hormigón prefabricado, separados entre sí un máximo de 45 m, con tapadera de fundición de acuerdo con la normativa municipal. La recogida de aguas pluviales se efectuará mediante imbornales colocados en la calzada.

El dimensionamiento se efectuará mediante un cálculo hidrológico de la zona de actuación para el caso de las pluviales, y considerando los caudales de aguas negras procedentes de las dotaciones de abastecimiento anteriormente descritas para las fecales.

El trazado de las redes de saneamiento y pluviales se efectúa respetando al máximo las cuencas naturales y tratando de reproducir con la urbanización el funcionamiento hidrológico de éstas, en la medida de lo posible. De esta manera, en el caso hipotético de que no funcionaran las redes, las aguas pluviales se verterían al mismo sitio donde siempre han ido.

Tanto el trazado detallado de la red de saneamiento, como el dimensionamiento y la memoria de calidades de los materiales a emplear se describirán con más detalle en el correspondiente Proyecto de Urbanización, si bien se incorpora un anexo de saneamiento en el presente PP..

Jesús López López, arquitecto.

04/04/2007  
121804/41839  
SRG  
Visado Telemático  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ  
Agosto 2006  
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### **II.3.5.- RED ELÉCTRICA Y ALUMBRADO.**

#### **II.3.5.1.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR.**

Para la redacción de este Plan Parcial se han mantenido diversas reuniones con la compañía suministradora de energía eléctrica acerca del punto de entronque. En principio el informe de mínimos que nos facilitan sitúa el entronque en la Subestación de Alhama de Murcia, previendo, no obstante, la posibilidad de construir una SET en el entorno de la actuación.

La demanda prevista en la actuación tiene en cuenta los consumos tanto de las viviendas como del alumbrado público, equipamientos, zonas comerciales, hotel, etc. Se realiza en aplicación del REBT, RD 842/2002 de 2 de agosto, y se puede resumir, a modo de estimación previa, en:

Viviendas estimadas a efectos de cálculo	11.000 ud.
Grado de electrificación	elevado, 9.200 Wat/viv.
Viviendas<: 11.000viviendas x 9,20 kW =	101.200 Kw
Zonas comerciales 57.023 m2 x 0,1 kW/m2 =	5.702 Kw
Espacios urbanos y alumbrado:	
1.115.556 m2 x 5 wat/m2	5.577,7 Kw
<b>TOTAL:</b>	<b>112.479,7 Kw</b>

Todo ello supone una estimación previa a los efectos de realizar los cálculos que sirven de base a las previsiones propias del PP, sin perjuicio del necesario proyecto de Electrificación que se incluirá en el Proyecto de Obras de Urbanización.

#### **II.3.5.2.- RED DE MEDIA TENSIÓN Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN.**

Se ha previsto la colocación de noventa y cuatro centros de transformación uniformemente repartidos por la actuación en función de los consumos previstos, que son alimentados mediante la red de media tensión recogida en los planos. Dicha red parte del punto de entronque previsto en el interior del sector y une todos los centros de transformación entre sí, de forma que quede garantizada la distribución eléctrica a todas las zonas.

Los Centros de Transformación se han proyectado para optimizar las distancias a los puntos de consumo, por lo que se han ubicado dentro de las manzanas, dadas las características específicas del diseño. Esta ubicación se apoya en el viario interior previsto. No obstante, aún tratándose de espacios privados, se convendrá con la compañía suministradora su cesión, en su caso, o habilitación de acceso.



Para determinar las líneas de distribución de media tensión se tendrán en cuenta las siguientes consideraciones:

- Intensidad máxima admisible por cable
- Caída de tensión
- Intensidad máxima admisible durante un cortocircuito.

Se utilizarán únicamente cables de aislamiento dieléctrico seco, con conductor de aluminio compacto, de sección circular y aislamiento de mezcla a base de etileno-propileno de alto módulo, tipo HEPRZ1 o similar, de tensión nominal y secciones normalizadas 150, 240 mm<sup>2</sup>.

El proyecto de urbanización tendrá una parte correspondiente a proyectos eléctricos redactada por técnico competente y definirá las características que han de tener estos centros, así como las líneas de media tensión que los alimentan, entre las que se incluirán cálculos de caída de tensión, de intensidad, dimensionamientos, materiales a emplear, etc.

### II.3.5.3.- RED DE BAJA TENSIÓN.

La red de baja tensión tiene por objeto la distribución de la energía eléctrica desde los Centros de Transformación hasta cada uno de los puntos de consumo. Esta red se ubica bajo las aceras y tiene en cuenta las caídas de tensión de acuerdo con las directrices de la compañía suministradora y los organismos competentes.

Para justificar la elección de la sección de cable de las líneas de distribución se tendrán en cuenta las siguientes condiciones:

- Intensidad máxima admisible por cable
- Caída de tensión inferior al 5%.

Se utilizarán cables con aislamiento dieléctrico seco, tipo RV, con conductor de aluminio, tensión nominal 0,6/1kV, aislamiento de polietileno reticulado y cubierta de PVC, de secciones normalizadas 95, 150 y 240 mm<sup>2</sup>. Las líneas serán siempre de cuatro conductores, tres para fase y uno para neutro.

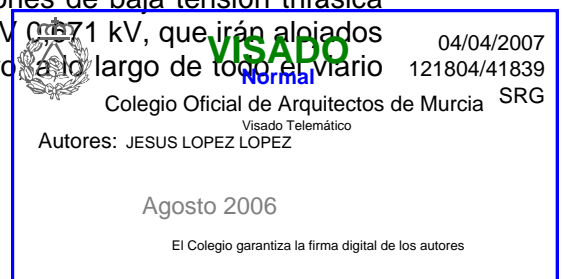
El grueso de la red de baja tensión discurrirá por viarios privados, debiendo quedar recogida en proyecto específico al efecto.

La parte correspondiente a proyectos eléctricos del Proyecto de Urbanización, redactada por técnico competente, describirá con más detalle las características que han de tener estas instalaciones.

### II.3.5.4.- RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

Esta red parte de cuadros de mando situados junto a los centros de transformación y permite la iluminación de todos los viales y zonas públicas de la actuación. Cada centro de mando tendrá una capacidad para 4 circuitos.

Desde los centros de mando se tenderán las canalizaciones de baja tensión trifásica con neutro, a 400 V y 50 Hz, con conductores de cobre RV 0,6/1 kV, que irán alojados en conductos enterrados de PVC de 100 mm de diámetro, a lo largo de todo el viario contemplado en la actuación.



Estos circuitos de baja tensión alimentarán a luminarias cerradas, clase I, con equipo reductor de flujo y lámparas de vapor de sodio de alta presión (VSAP) con bajo contenido en mercurio, dispuestas sobre báculos o columnas de distintas alturas.

La disposición adoptada se puede observar en los planos correspondientes y busca la obtención de unos niveles mínimos de iluminación media en servicio para los distintos ámbitos, de acuerdo con la normativa municipal:

Viario:	Iluminancia media 25-30 lux Uniformidad general 0,4 Uniformidad longitudinal 0,6
Jardines:	Iluminancia media 15-20 lux Uniformidad general 0,4 Uniformidad longitudinal 0,6

La disposición de las luminarias será unilateral, bilateral al tresbolillo o pareada en función de la anchura de la calzada a la que dan servicio, de manera que se alcancen los niveles anteriormente reseñados.

Las secciones de los circuitos a emplear se determinarán de forma que la caída de tensión en el punto receptor más desfavorable no supere el 3 % de la tensión entre fases, de acuerdo con la normativa vigente.

### **II.3.6.- RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.**

#### **II.3.6.1.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR.**

La mercantil Polaris World tiene una compañía propia que suministra el servicio telefónico, Polaris Telecom, que es la prevista a implantar en el sector.

Para ello la captación se produciría con antenas a ubicar en la parcela de equipamiento privado prevista en el PP.

#### **II.3.6.2.- RED DE TELEFONÍA Y TELECOMUNICACIONES.**

La red de telecomunicaciones se diseña prevista para dar servicio de telefonía clásica, internet de alta velocidad y televisión por cable para lo que se ejecutan prismas de un mínimo de 6 conductos de PVC de los cuales algunos irán con cable y otros serán de reserva.

Para la televisión es necesaria la instalación de casetas receptoras de señal, dotadas de antenas parabólicas y amplificadores de señal que se situarán y describirán con detalle en el Proyecto de Urbanización.

Las condiciones técnicas de los elementos que compondrán el esquema básico de la red de comunicaciones se adaptara a las especificaciones contenidas en el anexo iv del RD citado

Las infraestructuras para este servicio discurren bajo las aceras según el esquema básico de coordinación de los distintos servicios.

En cualquier caso será de obligado cumplimiento lo establecido en la Ley 16/1998 de 24 de abril General de Telecomunicaciones.

Jesús López López, arquitecto.





Es de aplicación el Real Decreto 279/1.999 regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones, por lo que cualquier otro operador autorizado podrá dar este servicio siempre y cuando reúna los requisitos marcados por la legislación vigente en la materia. Por ello en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización se considerará la posibilidad de realizar una red doble de telecomunicaciones, con el objetivo de que puedan operar dos compañías.

Como se ha indicado anteriormente el servicio lo prestaría la compañía Polaris Telecom.



### **II.3.7.- JARDINERÍA Y RED DE RIEGO**

#### **II.3.7.1.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR.**

Tal y como se puede comprobar en los planos de ordenación, existen grandes extensiones verdes en la actuación que se propone. Por un lado se sitúan los sistemas generales y sistemas locales de espacios libres, y por otro los espacios libres privados. Los sistemas de riego para ambos sistemas se prevén completamente independientes con el fin de facilitar la operatividad de los mismos.

Para el suministro de agua de riego la alternativa por la que se opta consiste en tomar el agua para riego de zonas verdes del mismo sitio de donde se tomará el agua para el riego de los espacios libres privados. No se debe olvidar que esta actuación tiene una gran superficie destinada a espacios libres privados (campo de golf) cuya necesidad hay que satisfacer, y no cuesta ningún trabajo aprovechar las infraestructuras que se realicen para el riego de las zonas verdes públicas. La única precaución que habrá que tener será la de mantener las redes de distribución o elementos de maniobra independientes, con el objetivo de facilitar la manipulación de éstas por personal de distinta naturaleza.

Junto a las redes anteriormente citadas se aprovecha para disponer una red privada de riego que suministre agua a las parcelas, consiguiendo así una optimización de los recursos hídricos de la actuación al impedir el uso del agua potable en el riego de jardines.

El riego de todos los elementos anteriormente descritos se plantea mediante la utilización de aguas depuradas procedentes de la EDAR del sector, que se complementan con aguas procedentes de pozo legal, que son utilizadas únicamente en casos de urgencia y como garantía de suministro.

#### **II.3.7.2.- RED DE RIEGO.**

La red de riego se diseña mediante tuberías de polietileno de alta densidad, con los diámetros nominales comerciales de este tipo de conducciones. De la tubería principal de suministro parte una red primaria que recorre todos los viales primarios. Los diámetros empleados irán desde 160 a 40 mm y el material empleado será polietileno de alta densidad PE50A de 10 atm de presión nominal.

De esta red de distribución principal partirán derivaciones a las redes de riego de las zonas verdes así como las tuberías de goteo para el riego de las alineaciones de árboles en el viario.

La presión mínima de dimensionamiento será del orden de 30 m.c.a. previendo una instalación de riego por microaspersión o goteo (con el sistema UNIX BIOLINE). Por otro lado, la presión máxima de la red no debe sobrepasar los 60 m.c.a., siempre de acuerdo con los Servicios Técnicos Municipales y los criterios de la compañía suministradora.



### II.3.8.- RED DE GAS.

Se dota al sector de una red de distribución interior de gas propano, para abastecimiento de agua caliente sanitaria y calefacción de las viviendas. Se ha consultado con empresa suministradora de gas la posibilidad de incorporar esta actuación a la red de gas ciudad, a lo que han contestado que en la actualidad las redes de distribución aún se encuentran lejanas al sector por lo que, en principio no es rentable una conexión. Ello no quita que en un futuro a medio plazo esta incorporación a la red de distribución de gas ciudad sea viable por lo que las redes que se proyecten deberán ser adaptables al gas ciudad.

Mientras esto no sucede se prevé una red de gas que explotará una compañía autorizada (REPSOL GAS, BP, GAS NATURAL, etc) mediante la instalación de depósitos de suministro que se rellenan periódicamente para abastecer a todas las viviendas.

La red de gas estará formada por tuberías de polietileno tipo SDR-11 para gas, con sus correspondientes válvulas de corte, bridas ciegas, etc. El proyecto de la instalación de gas deberá ser autorizado por la Dirección General de Industria a petición de la compañía explotadora antes de comenzar su construcción, de acuerdo con lo estipulado en la legislación vigente.

### II.3.9.- ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS.


En la redacción del Plan Parcial y los instrumentos que lo desarrollan, fundamentalmente el Proyecto de Urbanización, se prevé evitar crear barreras arquitectónicas que puedan ser originadas por elementos de la urbanización y por el mobiliario urbano y las edificaciones a desarrollar en el ámbito de la actuación, en cumplimiento con la normativa de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Independientemente del cumplimiento de la legislación vigente, la compañía promotora participa seriamente de la filosofía de la eliminación de barreras arquitectónicas, que suplementa con un diseño eficiente para personas con dependencias. Por ello existe el firme compromiso de revisar detalladamente todos los instrumentos de planeamiento, y muy especialmente el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación, desde el punto de vista de la dependencia, de forma que ésta y otras actuaciones constituyan un paradigma en la eliminación de barreras y diseño eficiente.

A este respecto la anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores de las vías públicas, tales como aceras u otros, será de 1,50 metros. Cuando existan obstáculos puntuales como semáforos, señales de tráfico u otros, se dispondrán de forma que resulte una anchura libre no menor de 1,20 metros.

Los pavimentos destinados al tránsito peatonal serán, en general, duros y antideslizantes. Su textura y relieve permitirán un desplazamiento cómodo y sin tropiezos.

En aparcamientos públicos y zonas de estacionamiento de vehículos se dispondrá, por cada cincuenta plazas o fracción, al menos, una plaza especial para personas con movilidad reducida. Estas plazas tendrán unas dimensiones mínimas de 3,30 metros de anchura por 4,50 metros de fondo, y se situarán próximas a los accesos.



04/04/2007  
121804/41839

**VISADO**  
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

El encuentro de la acera con la calzada, en los pasos de peatones, se realizará mediante un vado de anchura no menor de 1,20 metros, pavimentado con material antideslizante y distinto del resto. Su pendiente longitudinal será no mayor del 10 % y no existirá resalte alguno en sus encuentros con acera y calzada.

Las señales de tráfico, semáforos, farolas y otros elementos verticales que deban situarse en aceras y vías peatonales se colocarán en el borde exterior de las mismas.

La altura libre de paso bajo placas de señalización y elementos similares no será menor de 2,20 metros.



### **III.- NORMATIVA URBANÍSTICA.**

#### **III.1.- DISPOSICIONES GENERALES.**

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el ámbito por el Plan General Municipal de Alhama de Murcia.

Las presentes Ordenanzas Regulatoras, tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, relativas al presente Plan, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley del Suelo de la Región de Murcia y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Su ámbito de aplicación se refiere exclusivamente al área urbanizable que se define y ordena en la memoria y planos del presente documento.

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector, por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento de mayor rango del municipio de Alhama.

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y ordenanza relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por el PGMO de Alhama de Murcia, que, en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.


#### **III.1.1.- DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

Debido a la gran entidad de la actuación, para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la elaboración de los correspondientes Proyecto de Urbanización, Proyectos de Innecesariedad de Reparcelación, Estudios de Detalle (en caso necesario), Proyectos de Edificación, etc.

El contenido de dichos instrumentos será el establecido en la legislación urbanística vigente en la Región de Murcia, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en este Plan Parcial.

La división en parcelas representada en los planos no es vinculante, pudiéndose dividir las mismas en más pequeñas sin modificar los elementos estructurantes, mediante un proyecto de parcelación. Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliendo además, que todas las parcelas deberán contar con acceso directo desde viales públicos.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en el presente Plan Parcial, pudiéndose variar mediante Estudio de Detalle.

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

### **III.1.2.- LICENCIAS URBANÍSTICAS**

La concesión de licencias urbanísticas para construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, corresponde al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, quien sólo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley, o se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. Arts. 211 y 162 Ley 1/2001.

Se podrán solicitar tras la aprobación inicial del Plan Parcial licencias provisionales para la construcción de modelos piloto, no pudiendo superar la edificabilidad total propuesta al 0,5 por ciento y prestando para ello las garantías que exigiese la Administración para garantizar la reposición, en su caso, a su estado original.

Si las obras de urbanización correspondientes a la etapa o polígono donde se solicita la licencia no estuviesen concluidas, será requisito indispensable, además de la prestación de garantías previstas por la Ley, que el Proyecto de Inejerencia de Reparcelación haya adquirido firmeza en vía administrativa.

### **III.1.3.- INSPECCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.**

La inspección técnica de las obras por parte del Ayuntamiento será preceptiva y permanente, sin perjuicio de la realizada por los promotores, con objeto de realizar las comprobaciones técnicas de todas las unidades en la forma que establezcan los respectivos pliegos de condiciones.

Será obligatoria la ejecución de las obras que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no son satisfactorios.

Una vez terminadas las obras de cada etapa, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento decidirá, tras el periodo de garantía establecido, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad, que deberá producirse, salvo que se comunique a los urbanizadores por escrito deficiencias encontradas en la ejecución del proyecto aprobado, antes de transcurridos tres meses desde que éstos comuniquen al Ayuntamiento la terminación de las obras.

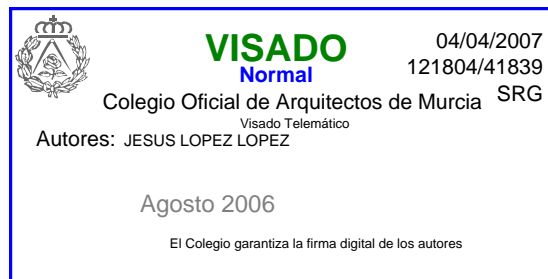
Todo lo anterior se realiza sin perjuicio de que se constituya una Entidad Urbanística de Conservación que se haga cargo de las labores de mantenimiento de la urbanización.

### **III.1.4.- TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS.**

Se detalla a continuación el significado de los principales conceptos que se utilizan en las presentes Normas Urbanísticas.

#### **III.1.4.1.- PARCELA MINIMA EDIFICABLE.**

Es la extensión exigida como mínima en las normas particulares de cada zona, medida entre límites de linderos y la alineación o alineaciones exteriores de viales definidos en los planos de proyecto.



### III.1.4.2.- ALINEACIONES.

Alineación oficial de parcela es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de otras parcelas, privadas o públicas, edificables o no edificables.

Alineación de la edificación es la que se deduce de las propias ordenanzas de edificación, e indica el límite a partir del cual aquellas podrán erigirse.

Al proyectarse grandes manzanas privadas, se generarán alineaciones interiores, que en todo caso serán igualmente consideradas como tales. Se incluye en el presente PP una ordenación interior de las mismas, que podrá ser modificada o adaptada mediante un Estudio de Detalle.

### III.1.4.3.- RETRANQUEOS.

Es la distancia que media entre la alineación exterior del vial o de los linderos restantes de la parcela y la línea de edificación en planta baja no diáfana.

### III.1.4.4.- EDIFICABILIDAD.

El índice de edificabilidad es la expresión aritmética que señala el grado de aprovechamiento edificatorio de una parcela, e indica la relación entre la superficie edificada, expresada en metros cuadrados de edificación, y la superficie neta de la parcela, igualmente expresada en metros cuadrados. Los índices de edificabilidad que se establezcan en las ordenanzas particulares de cada zona tienen el carácter de límite superior. Para calcular la superficie construida total se contabilizarán la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computarán a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos que tengan usos de garajes, almacenes o trasteros. Por el contrario siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamiento bajo cubierta ( respecto a estos últimos computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 mts)

Se expresa en metros cuadrados de techo ( m2t)



### III.1.4.5.- OCUPACION EN PLANTA.

Es el porcentaje ocupado por la edificación en planta, en relación con la superficie total de la parcela. A efectos de ocupación en planta, computará la superficie ocupada por todas las plantas sobre rasante excepto aleros y cornisas.

### III.1.4.6.- ALTURA DE LA EDIFICACION.

El término se utiliza en dos aspectos:

- altura en metros: es la distancia desde la cara inferior del último forjado o alero de la edificación hasta la rasante de la calzada a la que la parcela de frente. En ningún punto de la alineación de la calle podrá la vertical de fachada exceder de la altura permitida.

- altura en número de plantas: se corresponde con el número de plantas que se permite en cada zona. El primer forjado construido sobre rasante se considerará como techo de una planta computable si la cota de su cara inferior supera en cualquier punto en 1,00 metro de la rasante de la calzada a la que la parcela de frente. Si esta cota no es superada en ningún punto, la superficie cubierta por el forjado tendrá la consideración de semisótano, no computable a efectos de número de plantas.

Al igual que se indicaba en el apartado de alineaciones, al tratarse de grandes parcelas existirán alturas de edificación que se referirán a la topografía interior de la parcela antes que al viario desde el cual se accede. A todos lo efectos las alturas se computarán desde los viales y espacios privados interiores.

### III.1.5.- USOS PORMENORIZADOS.

De acuerdo con las especificaciones que se grafían en el plano de zonificación, se distinguen los siguientes usos pormenorizados de suelo contenido en el sector que el plan ordena:

#### III.1.5.1.- USO RESIDENCIAL

Es el destinado a alojamiento de personas de forma permanente.

Usos compatibles: Comercial , terciario, hostelero, hotelero, deportivo y de servicios en general, si bien éste habrá de realizarse en edificio de uso exclusivo, así como sus locales e instalaciones necesarias vinculadas. Podrá destinarse aprovechamiento urbanístico al uso comercial trayéndolo del total existente en la parcela. Deberán incluir las medidas correctoras derivadas del uso específico que se proponga.

Usos incompatibles: Industriales productivos y molestos.

Dentro de esta definición pueden diferenciarse:

Jesús López López, arquitecto.





A.- Viviendas Colectivas En Bloque.

- Colectivas en bloque responden a la tipología en bloque aislado, el uso fundamental es de residencial con las características de colectivo, entendiendo a tal efecto la posibilidad de elementos comunes o comunitarios y la posesión en proindiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir la áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos provenientes de la división horizontal.

B.- Viviendas Unifamiliares.

- Aisladas o adosadas, responden a la tipología unifamiliar, el uso fundamental es de residencial con las características de unifamiliar, entendiendo a tal efecto que son viviendas con acceso independiente e individualizado desde el viario, público o privado, con posibilidad de elementos comunes o comunitarios, pero sobre una parcela de titularidad privada, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir la áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos aislados que la componen.

Cuando coincidan ambos usos pormenorizados se realizarán espacios verdes de transición, o quedarán separados por viario para evitar discrepancias entre ambos.

### **III.1.5.2.- USO COMERCIAL-TERCIARIO**

Es el que se produce en locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos o duraderos, así como los destinados a proporcionar servicios personales al público en general.

Se consideran los siguientes tipos:

- Comercio diario y servicios personales.
- Locales comerciales o de servicios.
- Mercados y galerías de alimentación.
- Restaurantes, cafés y bares.

### **III.1.5.3.- USO EQUIPAMIENTO PRIVADO.**

Son todos aquellos usos no residenciales de carácter colectivo, social, deportivo, cultural, mantenimiento, servicios en general, etc.

En este uso queda permitido no obstante la construcción de viviendas y edificios piloto..



### III.1.5.4.- USO DOCENTE.

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todas sus modalidades. Se consideran los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza General Básica.
- Centro de Enseñanza Preescolar.
- Pequeños locales de enseñanza y guardería.
- Otros centros docentes.

### III.1.5.5.- USO HOTELERO Y ALOJAMIENTOS TURÍSTICOS.

Destinado a recibir el alojamiento temporal de personas transeúntes. Deberá cumplir lo previsto en la Ley de Turismo.

### III.1.5.6.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

Se engloban en estos términos los usos que desarrollan preferentemente el conjunto o sistema general de espacios libres tales como: parques, paseos, jardines y espacios peatonales.

### III.1.5.7.- USOS DEPORTIVOS.

Se incluyen en este apartado los propios de instalaciones deportivas en superficie, cubiertas o descubiertas.

### III.1.5.8.- ESTUDIOS DE DETALLE.

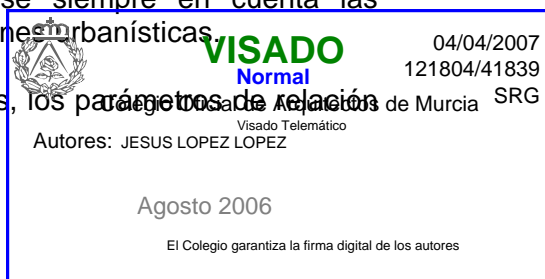
De acuerdo con lo establecido en el artículo 120 de la Ley 1/2001, y tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, podrán redactarse estudios de detalle con la finalidad de:

- a) adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.
- b) Ordenar pormenorizadamente volúmenes de acuerdo con las especificaciones propias del Plan Parcial.
- c) Trasvasar edificabilidades entre manzanas, con el resto de condicionantes de este Plan Parcial. La ordenación de volúmenes no podrá suponer, en ningún caso incremento de las alturas máximas o de las superficies edificables globales, ni alterar el uso predominante o compatible asignado a la parcela, así como tampoco ocasionar perjuicio ni alterar la ordenación de los predios colindantes.

No podrán contener determinaciones propias de instrumentos de planeamiento superiores que no estuviesen previamente establecidos en los mismos. Sí podrán formularse estudios de detalle entre manzanas de igual uso para traspasar edificabilidad, delimitando en el propio estudio de detalle el ámbito objeto de la ordenación volumétrica.

El Estudio de Detalle podrá variar justificadamente las características de edificabilidad máxima en cada parcela y su distribución, teniéndose siempre en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas.

El ED también podrá determinar, en las parcelas privadas, los parámetros de relación entre las diferentes tipologías.



### III.2.- NORMAS DE GESTIÓN

#### III.2.1.- SISTEMA DE ACTUACION

Por tratarse de un sistema de iniciativa privada con un único propietario, se propone como sistema de actuación el de CONCERTACIÓN DIRECTA, según lo dispuesto en el art 178 de la Ley 1/200, para lo que se cumplen todos los requisitos necesarios.

#### III.2.2.- PARCELACIONES.

Las parcelaciones son divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes.

En suelo urbano, tendrán condición de indivisibles:

- a) Las parcelas menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan Parcial, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiriera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.
- b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de indivisible. Al otorgase licencia de edificación sobre una parcela, y si como resultado de esa licencia queda agotado su aprovechamiento edificable, el Ayuntamiento deberá ponerlo en conocimiento del Registro de la Propiedad, para que haga constar esta circunstancia en la inscripción de la finca. Toda parcelación urbanística estará sujeta a la preceptiva licencia municipal.

### III.3.- NORMAS DE URBANIZACION

La realización material de las determinaciones propias del Plan Parcial se llevaran a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el art. 159 de la Ley 1/2001. No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la normativa municipal en vigor, y estarán en lo dispuesto en normas urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

En los Proyectos de Urbanización se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de la ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Igualmente las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

Cuando estas adaptaciones supongan alteración de las determinaciones o régimen del suelo o de la edificación de las parcelas afectadas, deberá aprobarse previamente o simultáneamente modificación puntual del Plan Parcial.



Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las recogidas en las Ordenanzas Municipales o a las utilizadas por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia en proyectos de similares características.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse proyectos de obras menores ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Parcial, tales como soterramiento de líneas eléctricas, desmantelamiento de infraestructuras de riego, demolición de edificios, etc.

Los Proyectos de Urbanización, no así las obras menores ordinarias, deberán comprender al menos un polígono de actuación completo de los definidos en el Plan, o etapa si aquellos no se definen. Si su ámbito es inferior al Plan, deberá tener en cuenta la repercusión que el Plan en su conjunto pueda tener sobre el dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios de Proyecto.

En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes, respetando la altimetría prevista por el Proyecto de Urbanización en todos los linderos y sin afectar a terceros.

Los servicios esenciales deberán ajustarse las siguientes prescripciones, o bien, justificando las soluciones propuestas, modificar éstas de acuerdo con los SS.TT. municipales del Ayuntamiento de Alhama:

### III.3.1.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE.

Condiciones de cálculo:

- Caudal de cálculo = 200 litros por habitante y día, consumidos en 10 horas al día
- Velocidad máxima: 1,5 m/s
- Velocidad mínima: 0,3 m/s
- Presión máxima: 60 m.c.a.
- Presión mínima: 10 m.c.a.

Condiciones de ejecución:

- Diámetro mínimo de las conducciones 50 mm.
- Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.
- Hidrantes de diámetro mínimo 80 mm conectados a tubería de 100 mm
- Tapaderas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado D-400.

### III.3.2.- RED DE ALCANTARILLADO.

- No se autorizan fosas sépticas.
- Profundidad mínima: 1,0 m medido desde la generatriz superior del tubo.
- Distancia máxima entre pozos de registro: 50,00 mts.
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300,00 mm.
- Pendiente mínima: 3 por mil
- Velocidad máxima: 6 m/s
- Velocidad mínima: 0,3 m/s
- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a los sulfatos (SR)
- Pozos prefabricados de hormigón en masa.
- Tapaderas de pozos de fundición dúctil y cierre articulado D-400.



### III.3.3.- REDES DE SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA.

Los Centros de Transformación podrán situarse en espacios libres y zonas de viario. Los proyectos de Urbanización podrán recolocar los previstos, incluso los localizados en los espacios libres y zonas verdes, sin que ello suponga modificación de las mismas ni del Plan Parcial.

Las líneas eléctricas se construirán con las siguientes determinaciones:

- Conductores de cobre o aluminio aislados.
- Profundidad mínima de las conducciones. 0,60 cms.
- Cobertura de aviso: 10 cms. por encima de la conducción.

### III.3.4.- REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO.

- Profundidad mínima de las conducciones 0,30 cms.
- Sección mínima de hilo. 6,00 mm<sup>2</sup>.
- Niveles mínimos de iluminación:

LUGAR	NIVEL DE ILUMINACION	COEFICIENTE DE UNIFORMIDAD
Peatonales	10 lux.	0,20
Vías Secundarias:		
Calzada	25 lux.	0,33
Peatonales asociados	10 lux.	0,25
Peatonales	5 lux.	0,18
Itinerarios Peatonales	5 lux.	0,18
Vías-parque y viario principal.	10 lux	
Plazas y Glorietas	30 lux.	0,33

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación 4 a 10 mts.

Interdistancia 20 a 30 mts, con los resultados del cálculo luminotécnico.

### III.3.5.- CALZADAS, APARCAMIENTOS Y ACERAS

- Se cumplirá todo lo especificado en el PG-3 y en las Normas Generales para el suelo urbano del PGM de Alhama de Murcia.
- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.
- Ancho mínimo de aceras 1,50 mts.
- Longitud mínima del área de espera 4,00 mts.
- Pendiente máxima del área de espera 2 %

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

### **III.3.6.- ESPACIOS LIBRES.**

En lo que a espacios libres se refiere se respetarán los elementos naturales existentes y se cumplirán las determinaciones para las zonas de espacios libres incluidas en el presente plan.

Las especies utilizadas en plantación de viales o espacios libres públicos serán autóctonas o de bajo consumo hídrico. Si en la finca original hubiera ejemplares arbustivos o arbóreos que, a juicio del Ayuntamiento o la Dirección de Obra, pudieran resultar de interés se garantizará su conservación mediante su protección o trasplante mientras duren las obras. La tierra vegetal se cuidará y conservará mediante su acopio en lugar distinto al resto de las tierras para evitar su contaminación. Posteriormente se reutilizará en la plantación de las numerosas zonas ajardinadas de la urbanización.

La red de riego se dividirá en sectores de maniobra que dispondrán de programadores automáticos. Las conducciones se ejecutarán en polietileno de alta o baja densidad, con las presiones de funcionamiento que requieran según la zona en la que se encuentren.

Se utilizarán preferentemente los sistemas de riego por goteo o microgoteo frente al de aspersión, en la medida en que sea posible.

### **III.3.7.- RED DE TELEFONÍA.**

Los conductos de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM-15, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm. de la rasante del pavimento. Serán de PVC o PE de color negro de diversos diámetros, cumpliendo con la normativa de la compañía suministradora (Telefónica, Ono, etc.).

Las arquetas de la infraestructura telefónica serán de hormigón en masa o armado H-20 correspondiendo con los modelos normalizados de la compañía.

### **III.3.8.- RED DE GAS.**

La red de gas, en caso de realizarse, estará formada por tuberías de polietileno tipo SDR-11 para gas, con sus correspondientes válvulas de corte, bridas ciegas, etc. El proyecto de la instalación de gas deberá ser autorizado por la Dirección General de Industria a petición de la compañía explotadora antes de comenzar su construcción, de acuerdo con lo estipulado en la legislación vigente.



### III.4.- NORMAS DE EDIFICACION

Se describen en este apartado las prescripciones a imponer a las vías públicas, las normas generales exigibles y las particulares de cada zona de uso homogéneo, especificando los usos predominantes, tolerados y prohibidos.

#### III.4.1.- LAS OBRAS Y LAS VIAS PÚBLICAS.

Son vías públicas las de circulación, rodada o peatonal, señaladas como tales en el Plan.

Se preverá la construcción de itinerarios para bicicleta separados de las vías de tráfico rodado.

Los tipos y características de estas vías se describen a continuación y en la documentación gráfica.

##### III.4.1.1.- VIA PRINCIPAL

Vial perimetral, ancho total de 30,00 m, con aceras de un mínimo de 1,50 m

Vial diagonal, ancho total del vial 43,50 m., con aceras de un mínimo de 1,50 m., más espacios libres perimetrales.

Ancho mínimo de calzada. 7,00m ( doble carril)

Aparcamientos en batería adyacentes a las vías de servicio, calzada: Ancho mínimo 5,00 m.

Velocidad máxima 50 km/h.

##### III.4.1.2.- VIAS SECUNDARIAS

Ancho total de hasta 20,00 m. y ancho mínimo de aceras 1,50 m.

Ancho mínimo de calzada 5m. en un sentido y 7,00 m para doble sentido.

Circulación preferentemente en un solo sentido.

Vial de acceso a aparcamientos.

Velocidad máxima 40 km/h.

##### III.4.1.3.- PLANTA Y SECCIONES.

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos correspondientes (P20) y se ajustarán a las características especificadas en ellos y a las indicadas anteriormente, que prevalecerán en caso de discordancia con las que se indican en los planos. Asimismo deberán cumplirse con carácter general las siguientes:

La capa superior de rodadura de los firmes flexibles será de aglomerado asfáltico mezclado en caliente, con un espesor no inferior a 4 cms.

El espesor del resto de las capas que constituyen el firme se justificará en el proyecto de urbanización en función del tráfico previsible.

Los aparcamientos adyacentes a las calzadas de las vías públicas se terminarán con una señalización que permita diferenciarlos perfectamente de aquellas.

Garajes y aparcamientos. Son todos los lugares o locales destinados a la estancia de vehículos de motor, ya sean de carácter público o privado.



#### III.4.1.4.- APARCAMIENTOS PRIVADOS.

En la tipología de vivienda colectiva, los aparcamientos estarán incluidos en la propia parcela, siendo su superficie unitaria mínima de 4,50 x 2,20, superficie que ha de quedar completamente expedita, sin elementos que puedan introducirse en esta área, como pilares, farolas, arbolado, etc., más la parte proporcional de vía de circulación.

Se estima una superficie edificable de 20 <sup>2</sup> para las áreas que impongan como condición obligatoria la reserva de plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, no computable a los efectos de la edificabilidad residencial para cada parcela y posibilitando en ellos además de la revisión de plaza de aparcamiento la dotación de instalaciones adscritas a la propia vivienda.

En las parcelas de uso comercial con superficie superior a 500 m<sup>2</sup> se dispondrá dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, con las mismas condiciones y dimensiones que las anteriores.

#### III.4.1.5.- APARCAMIENTOS PUBLICOS.

Situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, o en espacios destinados especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas. Según la Ley del Suelo de la Región de Murcia son necesarias **11.400 plazas** de aparcamiento, que son las previstas y grafiadas en planos de PP. De ellas el 2% se ha destinado a plazas adaptadas para su uso por minusválidos, todo ello, sin ninguna restricción al uso público como dispone la ley.

En las plazas de aparcamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las propias de pavimentación, procurando simultanear el uso de aparcamiento con la implantación de arbolado.

Igualmente habrá de tenerse en cuenta la reserva del 2% para uso de minusválidos con las dimensiones expuestas en el apartado anterior, siendo orientativa, en cuanto a su ubicación que no a su número mínimo, la situación que de estos aparcamientos se realiza en el PP.

#### III.4.1.6.- GARAJES.


Son locales o edificios completos dedicados exclusivamente a la estancia de vehículos, pudiendo desarrollarse en ellos actividades de asistencia primaria a aquéllos: lavado, engrase, etc.

El acceso desde la calle tendrá una anchura mínima de 4 mts., si se destinan a uso público, y de 3 mts. si su uso es privado, al servicio exclusivo de los habitantes de una parcela, y están construidos en su interior.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16 % de pendiente ni las de planta curva el 12%, medido por la línea que define el ancho medio de carril.

En los accesos directos a aceras públicas, la rampa de salida terminará en un tramo de pendiente inferior al 4 % con una curva de acuerdo vertical con el plano de la rampa.

La superficie mínima por plazas, incluyendo la parte proporcional de accesos y vías de circulación, no será inferior a 20 m<sup>2</sup>.

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Reg. de la Consejería de Urbanismo de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



Las vías de circulación interior tendrán las siguientes dimensiones mínimas en su ancho.

2,50 mts. para estacionamiento en línea.

4,50 mts de largo y 2,20 mts de ancho para estacionamiento en batería.

La altura libre mínima desde la superficie de rodadura a cara inferior del forjado de techo será de 2,20 mts.

En el uso residencial las instalaciones en garajes vinculadas al uso de la edificación a la que sirven no computarán edificabilidad, de acuerdo con lo especificado en el apartado III.1.4.4 de estas normas.

Igualmente en los usos hoteleros, sociales y resto de usos terciarios podrá rebasarse la altura máxima libre de los garajes y por lo tanto su profundidad respecto a la rasante para albergar esos usos.

### **III.4.2.- CONDICIONES DE OCUPACIÓN Y EDIFICACIÓN DE LAS PARCELAS.**

Las presentes normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción que se desarrollen en el ámbito del Plan Parcial.

En todos los aspectos de la edificación no regulados expresamente por las presentes Normas, se estará en lo dispuesto por el PGMO de Alhama de Murcia y por las Ordenanzas Municipales.

El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas que se otorguen, salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

#### **III.4.2.1.- ALINEACIONES.**

Las alineaciones de calles y espacios públicos serán las definidas en el Plan, y no podrán ser alteradas sin la previa modificación de aquel.

Dadas las características específicas de diseño del PP, se podrán establecer alineaciones interiores de las parcelas mediante la tramitación de ED.

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos. No se establece retranqueo mínimo a linderos, salvo las excepciones que con carácter específico se fijan en las Normas particulares de cada zona.



### III.4.2.2.- ALTURAS DE EDIFICACION.

La altura de edificación se medirá en cada parcela, sobre la rasante urbanizada de ésta.

La fijación de rasantes urbanizadas interiores se podrá realizar mediante proyecto de obras, siempre que la altura sobre el terreno natural no se modifique en +/- 1,00 m. o bien mediante Estudio de Detalle, que incluya el estudio general de rasantes de la parcela afectada.

Sobre la altura máxima fijada para la edificación sólo podrán construirse:

- las pendientes y espesores de los forjados de azotea o cualquier otro sistema de cubierta, en ángulo siempre inferior a 45 grados sexagesimales respecto al plano horizontal.

- torreones de ascensores, escaleras de acceso a cubiertas, chimeneas, barandillas y petos de coronación, siempre que sean procedentes.

- Habitáculos o locales para instalaciones.-

- Trasteros en una superficie total construida que no podrá superar 7m<sup>2</sup>/trastero, retranqueados con respecto a la fachada 3 m., e incluidos dentro de la pendiente anteriormente indicada. Estos trasteros no computan en edificabilidad consumida.

### III.4.2.3.- VUELOS Y ENTRANTES.

Los vuelos abiertos, balcones y terrazas, así como los cerrados, no podrán sobresalir, respecto al retranqueo establecido. El saliente se contará a partir del plano vertical de la alineación del edificio, y quedará separado como mínimo 0,60 mts. de las medianeras colindantes, si existen.

Los balcones y terrazas descubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Los cubiertos en todo caso lo harán al 50 %.

Se considera terraza descubierta aquella que se cubre exclusivamente con pérgola.

Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 0,60 mts. sobre la línea de retranqueo establecido.



### **III.4.2.4.- CONDICIONES EXTERIORES DE LA EDIFICACION.**

Los servicios e instalaciones, así como los espacios ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad de propietarios.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de la finca o fincas a las que afecte.

Las ventanas, balcones, escaleras y terrazas estarán dotadas de protección adecuada, con antepechos de altura mínima 0,95 mts., o barandillas de 1 m. de altura.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms., ni elementos que permitan escalar las protecciones instaladas.

### **III.4.3.- NORMAS PARA EDIFICACION DE VIVIENDAS.**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta de la pieza, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 mts.

Los sótanos y semisótanos deberán estar dotados de ventilación suficiente, no permitiéndose viviendas en ellos. La altura libre en estas piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 mts.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre 0,15 y 1,50 mts. sobre la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal a todo lo largo de la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

El hueco de entrada de los portales y su ancho mínimo quedarán determinados por las necesidades del edificio, teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en caso de emergencia. Se prohíbe establecer comercios e industrias, escaparates o vitrinas que entorpezcan la circulación de los mismos.

Las escaleras no interiores a viviendas, dispondrán de ventilación e iluminación adecuadas en todas las plantas. Su disposición podrá ser cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y se pueda inscribir en él un círculo de 1m. de diámetro. No podrán comunicar directamente con locales comerciales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 1,20 mts. en edificios de usos no residenciales.

Los valores mínimos para las dimensiones de los patios interiores serán que en su superficie se podrá inscribir un círculo con diámetro 1/4 de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 mts.

Salvo excepciones a justificar (como es el caso de que se proyecten viviendas tipo “Estudio”), toda la vivienda constará como mínimo de:

	<b>VISADO</b>	04/04/2007
	Norma	121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Un dormitorio doble de más de 10 m<sup>2</sup>.  
Aseo (ducha o bañera, lavabo e inodoro)  
Estancia.  
Cocina (puede unirse a la estancia).

En toda la vivienda la superficie útil de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) estará en relación al número de dormitorios, conforme se establezca en las disposiciones vigentes en materia de habitabilidad o en su caso por la normativa recogida en el PGM de Alhama.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 4 m<sup>2</sup>. Si está incorporada a la estancia, se reforzará la ventilación mediante extractor de gases centrífugo, con rendimiento de 300 m<sup>3</sup>/hora.

La superficie útil mínima de los dormitorios sencillos será de 6 m<sup>2</sup> y de 10 m<sup>2</sup> para los dobles.

Los pasillos interiores tendrán una anchura igual o superior a 0,90 mts.

El acceso a los cuartos de aseo no se permitirá desde las estancias, comedores o cocinas. Esto último se exceptúa si existen en la vivienda dos cuartos de aseo y en los estudios de un dormitorio, en cuyo caso uno puede tener acceso desde otras zonas.

#### III.4.3.1.- CONDICIONES DE SERVICIOS E INSTALACIONES.

Todas las instalaciones se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligros, molestias, ruidos, humos, olores, etc., cumpliendo siempre las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación.

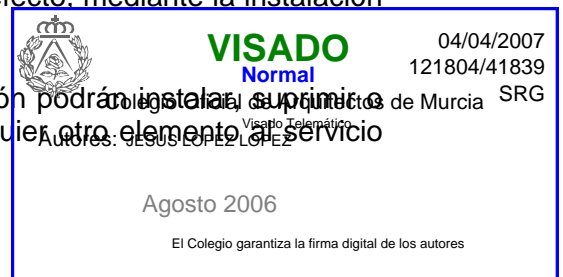
Todo edificio deberá contener al menos las siguientes instalaciones:

- Agua corriente potable con una dotación mínima de 200 l. por habitante y día.
- Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y de sus espacios comunes.
- Red de desagüe para recogida de aguas residuales, con arqueta o registro previo a la canalización general de alcantarillado.

Se permiten las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de aseo, locales de calefacción y basuras, mas sólo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 mts. Su diseño permitirá un fácil acceso y perfecta limpieza. Las comunicación exterior se hará prolongando sus muros 0,50 mts. sobre la cubierta. Podrá sustituirse esta chimenea por otros sistemas de ventilación vertical aprobados. Se permiten chimeneas tipo Shunt.

No se permite la instalación de antenas individuales de televisión en los edificios de uso colectivo. La señal de televisión será suministrada preferentemente mediante la red de telecomunicaciones de la urbanización o, en su defecto, mediante la instalación de antenas colectivas de televisión.

El Ayuntamiento o la Entidad Urbanística de Conservación podrán instalar, suprimir o modificar, siempre a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio



general, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

### III.4.3.2.- CONDICIONES ESTETICAS.

La composición, fachada, huecos, volúmenes así como, en general, los materiales y el sistema de construcción, deberán mantener en lo posible los invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, textura, o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

Las fachadas de todos los edificios, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a su revoco o pintura, cuando así lo disponga la autoridad municipal o la Entidad Urbanística de Conservación.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con materiales y calidad similares a los de las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con, materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que sean recubiertos y pintados.

Los cuerpos construidos sobre la cubierta de los edificios; torreones de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará igualmente la integración de las antenas de TV-FM, de modo que no sean visibles desde la vía pública, de acuerdo con la vigente normativa de telecomunicaciones.

Los cerramientos de locales vacantes se revocarán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.

Los propietarios de terrenos, locales, edificaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de particular interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener dichas condiciones, como prescribe el artículo 225 de la Ley 1/2001



### **III.4.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.**

Se detallan a continuación las normas que han de cumplir las parcelas y la edificación sobre ella construida.

#### **III.4.4.1.- RESIDENCIAL.**

El uso característico de este Plan Parcial es el residencial, que es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda en edificación colectiva: responden a la tipología en bloque aislado, el uso fundamental es de residencial con las características de colectivo, entendiéndose a tal efecto la posibilidad de elementos comunes o comunitarios y la posesión en proindiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir la áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos provenientes de la división horizontal.

- Vivienda unifamiliar: responde a tipología con acceso directo desde la vía pública o espacio común privado, sin elementos comunes, a excepción de la estructura o sótano en su caso. Podrán tener servicios y espacios compartidos tales como jardines, piscinas, zonas deportivas, locales sociales, etc. Podrán ser aisladas o agrupadas. En este último caso se requerirá la realización de un proyecto unitario para el conjunto.

- Residencial especial: comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen zonas comunes.

Son usos compatibles con este uso residencial:

- Servicios (terciario). Dentro de éste se incluyen:
  - + Superficies medias y comercio local, en planta baja o edificación exenta.
  - + Oficinas y servicios profesionales, con un máximo del 50 % de la edificabilidad de la parcela.
  - + Restauración- hostelería
  - + Hotelero – alojamientos turísticos
  - + Uso social

En edificios de uso característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

Lavadero de vehículos  
Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña  
Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura  
Talleres de carpintería metálica  
Tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco).



Academias de baile y música  
 Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores)  
 Discotecas  
 Imprentas  
 Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

Cuando se prevean edificaciones que alberguen usos compatibles con el residencial, con superficies mayores de 500 m<sup>2</sup>, se realizarán en edificios de uso exclusivo.

Asimismo en edificios de uso característico residencial, para permitir el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m<sup>2</sup>.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

4.4.1.1.- Residencial colectiva en bloque

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	14 metros / cuatro plantas.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Ocupación	No se fija
Retranqueo	0,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

4.4.1.2.- Residencial unifamiliar aislado

Parcela mínima	250 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	11 metros / tres plantas.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Ocupación	No se fija
Retranqueo	0,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial unifamiliar, aislado con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

4.4.1.3.- Residencial unifamiliar agrupado

Parcela mínima	250 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	11 metros / tres plantas.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Ocupación	No se fija
Retranqueo	0,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial unifamiliar, aislado con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)



04/04/2007  
121804/41839

**VISADO**  
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

La construcción de una u otra tipología se realizará mediante proyectos unitarios que incluyan el cálculo de la edificabilidad consumida y restante en cada parcela.

No obstante se ha incluido una propuesta de ordenación interior que podrá ser modificada mediante Estudio de Detalle para realizar este cómputo y distribuir los usos y fijar los viarios privados y zonas comunes, en las condiciones que se considere adecuado

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara inferior del forjado de techo no superior a 1,00 metros de media sobre la rasante del edificio.

### III.4.4.2.- COMERCIAL Y TERCIARIO.

Corresponden al Uso característico, genérico, e incluye todos los usos comerciales, hotelero, hostelero, alojamiento turístico, restauración, oficinas, dotacional privado, educativo, asistencial, y todos aquellos servicios que requiere la comunidad, y que, de un modo general, como el uso comercial u hotelero, u ocasionalmente, como las dotaciones deportivas, asistenciales o sociales, se prestan por la iniciativa privada.

El uso comercial- terciario es compatible con el residencial, y podrá ubicarse en las parcelas calificadas como R, debiendo descontarse el aprovechamiento consumido y generando zonas de transición entre ambos usos.

En estas zonas los usos comerciales que superen los 500 m<sup>2</sup> deberán ubicarse en edificio de uso exclusivo, debiendo mantener una distancia a los usos residenciales de al menos 5 m.

Para el uso complementario al residencial (hotelero, comercial, club social, deportivo, etc.) de las parcelas Residencial Colectiva en Bloque se fija como altura máxima la de 20 metros / cinco plantas, dado que los hoteles se sitúan en zonas urbanas consolidadas y se busca destacar su presencia mediante elementos arquitectónicos en altura, permitiendo igualmente proyectar las zonas comunes mediante espacios con techos más amplios que en las viviendas convencionales.

Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que quedan recogidos en este Plan Parcial. Igualmente serán de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos, privados, serán las siguientes:

- La ocupación podrá llegar hasta el 100 % de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
- La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.





- Equipamientos de titularidad privada: el índice de edificabilidad máximo será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y se descontará de la asignada al correspondiente ámbito de planeamiento.

Los equipamientos dispondrán de una plaza de aparcamiento asociada a la edificación por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

*Equipamientos de titularidad privada*

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	21 metros / cinco plantas.
Edificabilidad máxima	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	100 % de la parcela en planta baja
Retranqueo a edificación residencial	5,00 m, No se fija entre mismo uso.
Uso	Equipamiento privado.

Las limitaciones urbanísticas anteriores podrán ser modificadas directamente, sin necesidad de modificación del presente Plan Parcial, mediante la tramitación de un ED que justifique la necesidad de aplicación de diferentes criterios en base al uso específico, y justificado en su carácter dotacional

**III.4.4.3.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.**

Corresponden al Uso de Equipamiento los destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, así como el alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

Los usos correspondientes a las parcelas de equipamientos públicos, de acuerdo con el artículo 106.f.1 de la Ley 1/2.001 del Suelo de la Región de Murcia, por tratarse de un plan parcial residencial, serán: educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.

Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que quedan recogidos en este Plan Parcial. Igualmente serán de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.


Las condiciones generales de edificación de los equipamientos, tanto públicos como privados, serán las siguientes:

- La ocupación podrá llegar hasta el 100 % de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

- La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.

Jesús López López, arquitecto.



**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839

SRG

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

- Equipamientos de titularidad pública: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

Los equipamientos dispondrán de una plaza de aparcamiento asociada a la edificación por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

#### 4.4.2.1.- Equipamientos de titularidad pública

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	11 metros / tres plantas.
Edificabilidad	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	100 % de la parcela en planta baja
Retranqueo	No se fija.
Uso	Dotación pública a determinar por el Ayuntamiento según necesidades.

Las limitaciones urbanísticas anteriores podrán ser modificadas directamente por la Administración, sin necesidad de modificación del presente Plan Parcial, mediante la tramitación de un ED que justifique la necesidad de aplicación de diferentes criterios en base al uso específico, y justificado en el carácter público del equipamiento.

### III.4.4.4- EQUIPAMIENTOS PRIVADOS

Corresponden al Uso de Equipamiento Privado los a usos similares a los anteriormente indicados, pero de titularidad privada, así como a proporcionar los servicios básicos y otras dotaciones análogas, así como el alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

Queda permitido en este uso el Hotelero-Alojamientos Turísticos y la construcción de Viviendas y construcciones piloto y de información.

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos privados, serán las mismas que las de los públicos:

- La ocupación podrá llegar hasta el 100 % de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
- La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.
- Equipamientos de titularidad privada: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	12 metros / cuatro plantas.
Edificabilidad	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	100 % de la parcela en planta baja
Retranqueo	No se fija.
Uso	Dotación privada.

Las limitaciones urbanísticas anteriores podrán ser modificadas directamente, sin necesidad de modificación del presente Plan Parcial, mediante la tramitación de un ED que justifique la necesidad de aplicación de diferentes criterios en base al uso específico, y justificado en el carácter de equipamiento.

#### III.4.4.5- VERDE PRIVADO.

Están constituidos, fundamentalmente, por el campo de golf, que se desarrollará en proyecto independiente.

Corresponden también a este concepto los jardines, terrazas delanteras, terrenos entre bloques y demás espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada, así como las parcelas de titularidad privada destinadas a tal efecto.

Admitirán instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación de la parcela o de las parcelas que posean elementos comunes.

No se permitirá en ningún caso la construcción de edificios, salvo pequeñas edificaciones tipo kiosco, aseos, aparcamientos cubiertos, casetas desmontables o almacén de útiles o similares al servicio de las instalaciones deportivas. A tal efecto se ha previsto una edificabilidad mínima sin ubicar, que permita dichas construcciones.

Uso: Será el específico de su denominación, incluyendo instalaciones deportivas al aire libre, de uso comunitario.

#### III.4.4.6.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO.

Las superficies del sistema de espacios libres de uso público están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo. Se incluyen en este concepto la totalidad de espacios libres públicos con carácter de sistema local, en particular los resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos.

El sistema de espacios libres públicos comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende igualmente usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres, ello sin incidir en los aspectos definitorios de los usos agropecuarios y forestales.

Estos espacios se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Admitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización como kioscos de periódicos y revistas, colonias, bebidas, restaurantes y locales recreativos con superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>, en



**VISADO** 04/04/2007  
121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
Aprobación: LÓPEZ LÓPEZ, JESÚS

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

construcciones ligeras o desmontables. También se permiten instalaciones deportivas o recreativas, instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música, pérgolas, fuentes y otros elementos ornamentales, aparcamiento público bajo rasante, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones subterráneas de infraestructuras.

La posibilidad de situar aparcamientos bajo rasante de los espacios libres públicos es admisible siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable, de acuerdo con el artículo 106.h de la Ley 1/2.001 del Suelo de la Región de Murcia.

#### III.4.4.7.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

Las superficies del SG Infraestructuras , de dominio privado, están llamadas a resolver las necesidades de las grandes infraestructuras al servicio de la actuación . Especialmente las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, depósitos, aparcamientos para vehículos de servicio, talleres, locales de jardinería y mantenimiento en general.

Se le ha asignado una edificabilidad equivalente a la del sector, que sólo puede ser consumida en dicha parcela, sin que pueda ser trasvasada para otro uso. Esta edificabilidad es de 0,225 m2/m2.

#### III.4.4.8.- SERVICIOS TÉCNICOS. CENTRO DE TRANSFORMACION.

Los Servicios Técnicos están constituidos por las parcelas destinadas a controles de acceso, infraestructuras, servicios técnicos propiamente dichos y administrativos y servicios en general.

La edificabilidad que tienen asignada es la que figura en planos de PP.

Los CT, incluidos en esta designación deST, están constituidos por habitáculos para la prestación de dicho servicio, estando ubicados en parcelas inicialmente privadas, computándose su edificabilidad en la consumida como aprovechamiento lucrativo. Su situación se ha previsto en función del diseño del viario interior, debiendo ajustarse, no obstante, en su ubicación en los respectivos proyectos de obras. Por este motivo el aprovechamiento consumido se incluye en el lucrativo privado generado por la actuación, previniéndose un índice de edificabilidad de 1m2/m2. Todo ello sin perjuicio de su cesión, en su momento, a la Administración o a la Compañía Suministradora.

Se cuidará especialmente su diseño, para integrarlo en el entorno en que se ubican.

Parcela mínima	No se fija
Altura máxima	6 metros /dos plantas

#### III.4.4.9.- CUADRO RESUMEN

A continuación se incluye tabla resumen con asignación de aprovechamientos pormenorizados para todas las parcelas:

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Nº FINCA	IDENTIFICACION	USO	SUP. SUELO (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
1.1	R	Residencial	98726	0,35	34707,00	34782,00
	ST( 5uds.)	Infraestructuras	75	1,00	75,00	
1.2	C	Comercial - Terciario	10427	0,10	1000,00	1000,00
1.3	R	Residencial	142540	0,39	54979,00	55054,00
	ST ( 5 uds.)	Infraestructuras	75	1,00	75,00	
2	R	Residencial	444247	0,49	219229,00	219484,00
	ST( 17uds.)	Infraestructuras	255	1,00	255,00	
3	C	Comercial-Terciario	24721	0,36	9000,00	9030,00
	ST( 2 uds.)	Infraestructuras	30	1,00	30,00	
4	R	Residencial	69615	0,51	35659,00	35704,00
	ST ( 3 uds.)	Infraestructuras	45	1,00	45,00	
5	R	Residencial	83645	0,51	42846,00	42891,00
	ST (3 uds.)	Infraestructuras	45	1,00	45,00	
6	R	Residencial	189033	0,51	96830,00	96965,00
	ST ( 9 uds.)	Infraestructuras	135	1,00	135,00	
7	R	Residencial	165985	0,23	38600,00	38675,00
	ST ( 5 uds.)	Infraestructuras	75	1,00	75,00	
8	R	Residencial	65283	0,51	33440,00	33455,00
	ST( 1ud.)	Infraestructuras	15	1,00	15,00	
9	R	Residencial	125296	0,51	64181,00	64256,00
	ST( 5uds.)	Infraestructuras	75	1,00	75,00	
10	SGV(ext)	Sistema General Viario (externo)	18417	0,00	0,00	0,00
11	C	Comercial - Terciario	11535	0,26	3000,00	3000,00
12	R	Residencial	174853	0,46	80674,00	80809,00
	ST( 9 uds.)	Infraestructuras	135	1,00	135,00	
13	R	Residencial			21000,00	81150,00
	C	Comercial-Terciario	113084	0,71	60000,00	
	ST (10 uds.)	Infraestructuras	150	1,00	150,00	
14	R	Residencial	231874	0,51	118775,00	118910,00
	ST ( 9 uds.)	Infraestructuras	135	1,00	135,00	
15	R	Residencial	255983	0,51	131124,00	131274,00
	ST ( 10 uds.)	Infraestructuras	150	1,00	150,00	
16	R	Residencial	88293	0,51	45228,00	45273,00
	ST (3 uds.)	Infraestructuras	45	1,00	45,00	
17	R	Residencial	41326	0,60	25000,00	25030,00
	ST ( 2 uds.)	Infraestructuras	30	1,00	30,00	
18	R	Residencial	13756	0,22	3000,00	3015,00
	ST ( 1 uds.)	Infraestructuras	15	1,00	15,00	
19	SGEL	Sistema general de espacios libres	8377	0,00	0,00	0,00
20	SGEL	Sistema general de espacios libres	24301	0,00	0,00	0,00
21	SGEL	Sistema general de espacios libres	55401	0,00	0,00	0,00

04/04/2007  
121804/41839  
SRG


**VISADO**  
Normal  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Nº FINCA	IDENTIFICACION	USO	SUP. SUELO (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
22	SGEL	Sistema general de espacios libres	72841	0,00	0,00	0,00
23	SGEL	Sistema general de espacios libres	1963	0,00	0,00	0,00
24	SLEL	Sistema local de espacios libres	4298	0,00	0,00	0,00
25	SGEL	Sistema general de espacios libres	1963	0,00	0,00	0,00
26	E	Equipamiento Público	228712	2,00	457424,00	457424,00
27	C	Comercial-Terciario	253	0,83	210,00	210,00
28	EP	Equipamiento Privado	19657	0,76	15000,00	15015,00
	ST (1 uds.)	Infraestructuras	15	1,00	15,00	
29	C	Comercial-Terciario	2695	0,26	700,00	700,00
30	SLEL	Sistema local de espacios libres	26514	0,00	0,00	0,00
31	ST	Infraestructuras	15	1,00	15,00	15,00
32	SGEL	Sistema general de espacios libres	1963	0,00	0,00	0,00
33	SLEL	Sistema local de espacios libres	3323	0,00	0,00	0,00
34	SLEL	Sistema local de espacios libres	3643	0,00	0,00	0,00
35	SGEL	Sistema general de espacios libres	1963	0,00	0,00	0,00
36	SLEL	Sistema local de espacios libres	3119	0,00	0,00	0,00
37	SLEL	Sistema local de espacios libres	1963	0,00	0,00	0,00
38	SGEL	Sistema general de espacios libres	18450	0,00	0,00	0,00
39	SLEL	Sistema local de espacios libres	1963	0,00	0,00	0,00
40	SLEL	Sistema local de espacios libres	24681	0,00	0,00	0,00
41	SLEL	Sistema local de espacios libres	5855	0,00	0,00	0,00
42	SLEL	Sistema local de espacios libres	7623	0,00	0,00	0,00
43	SLEL	Sistema local de espacios libres	1963	0,00	0,00	0,00
44	SLEL	Sistema local de espacios libres	16880	0,00	0,00	0,00
45	SGEL	Sistema general de espacios libres	1963	0,00	0,00	0,00



**VISADO** 04/04/2007  
Normal 121804/41839  
Visado Telemático SRG

0,00  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Nº FINCA	IDENTIFICACION	USO	SUP. SUELO (m2)	INDICE EDIFICAB. (m2/m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (m2)
46	SGEL	Sistema general de espacios libres	5532	0,00	0,00	0,00
47	SLEL	Sistema local de espacios libres	126452	0,00	0,00	0,00
48	SGEL	Sistema general de espacios libres	13009	0,00	0,00	0,00
49	SGEL	Sistema general de espacios libres	1963	0,00	0,00	0,00
50	SGEL	Sistema general de espacios libres	3586	0,00	0,00	0,00
51	SGEL	Sistema general de espacios libres	3724	0,00	0,00	0,00
52	VNC	Verde no computable	2605	0,00	0,00	0,00
53	VP	Verde privado	920460	0,00	1000,00	1000,00
54	EDP	Equipamiento Deportivo Privado	469862	0,00	1000,00	1000,00
55	VNC	Verde no computable	3174	0,00	0,00	0,00
56	SGV(int)	Sistema General Viario (interno)	32510	0,00	0,00	0,00
57	SGV(int)	Sistema General Viario (interno)	45210	0,00	0,00	0,00
58	SGV(int)	Sistema General Viario (interno)	191185	0,00	0,00	0,00
59	ST (control)	Infraestructuras	2852	0,16	450,00	450,00
60	ST (control)	Infraestructuras	2539	0,18	450,00	450,00
61	ST (control)	Infraestructuras	2026	0,22	450,00	450,00
62	ST (control)	Infraestructuras	1972	0,23	450,00	450,00
63	ST	Infraestructuras	15	1,00	15,00	15,00
64	ST	Infraestructuras	15	1,00	15,00	15,00
65	ST	Infraestructuras	15	1,00	15,00	15,00
66	ST (control)	Infraestructuras	1804	0,25	450,00	450,00
67	SGI	Sistema general infraestructuras	299985	0,22	67496,00	67511,00
	ST	Infraestructuras	15	1,00	15,00	
68		viario y aparcamientos	297171	0,00	0,00	0,00



**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### III.4.4.6.- CUADRO RESUMEN

Adjunto se recoge un cuadro resumen con las superficies de cada manzana del Plan Parcial y con su edificabilidad correspondiente, agrupadas por usos.

#### PLAN PARCIAL CONDADO DE ALHAMA CUADRO DE SUPERFICIES

##### RESIDENCIAL

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
1.1	R	98726	34707,00
1.3	R	142540	54979,00
2	R	444247	219229,00
4	R	69615	35659,00
5	R	83645	42846,00
6	R	189033	96830,00
7	R	165985	38600,00
8	R	65283	33440,00
9	R	125296	64181,00
12	R	174853	80674,00
13	R	(*)	21000,00
14	R	231874	118775,00
15	R	255983	131124,00
16	R	88293	45228,00
17	R	41326	25000,00
18	R	13756	3000,00
<b>TOTAL</b>		<b>2190455</b>	<b>1045272,00</b>

##### EQUIPAMIENTO PUBLICO

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
26	E	228712	457424,00
<b>TOTAL</b>		<b>228712</b>	<b>457424,00</b>



### COMERCIAL-TERCIARIO

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
1.2	C	10427	1000,00
3	C	24721	9000,00
11	C	11535	3000,00
13	C	113084	60000,00
27	C	253	210,00
29	C	2695	700,00
<b>TOTAL</b>		<b>162715</b>	<b>73910,00</b>

### SISTEMA GENERAL VIARIO (externo)

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
10	SGV	18417	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>18417</b>	<b>0,00</b>

### SISTEMA GENERAL VIARIO (interno)

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
56	SGV	32510	0,00
57	SGV	45210	0,00
58	SGV	191185	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>268905</b>	<b>0,00</b>

### SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
19	SGEL	8377	0,00
20	SGEL	24301	0,00
21	SGEL	55401	0,00
22	SGEL	72841	0,00
23	SGEL	1963	0,00
25	SGEL	1963	0,00
32	SGEL	1963	0,00
35	SGEL	1963	0,00
38	SGEL	18450	0,00
45	SGEL	1963	0,00
46	SGEL	5532	0,00
48	SGEL	13009	0,00
49	SGEL	1963	0,00
50	SGEL	3586	0,00
51	SGEL	3724	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>216999</b>	<b>0,00</b>

### ZONA VERDE PRIVADA

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
53	VP	920460	1000,00
<b>TOTAL</b>		<b>920460</b>	<b>1000,00</b>

### EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
54	EDP	469862	1000,00
<b>TOTAL</b>		<b>469862</b>	<b>1000,00</b>

### EQUIPAMIENTO PRIVADO

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
28	EP	19657	15000,00
<b>TOTAL</b>		<b>19657</b>	<b>15000,00</b>

### ESPACIOS LIBRES SISTEMA LOCAL

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
24	SLEL	4298	0,00
30	SLEL	26514	0,00
33	SLEL	3323	0,00
34	SLEL	3643	0,00
36	SLEL	3119	0,00
37	SLEL	1963	0,00
39	SLEL	1963	0,00
40	SLEL	24681	0,00
41	SLEL	5855	0,00
42	SLEL	7623	0,00
43	SLEL	1963	0,00
44	SLEL	16880	0,00
47	SLEL	126452	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>228477</b>	<b>0,00</b>

04/04/2007  
121804/41839 SRG

**VISADO**  
No Real

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Agosto 2006

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### ZONA VERDE NO COMPUTABLE

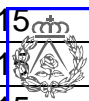
Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
52	VNC	2605	0,00
55	VNC	3174	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>5779</b>	<b>0,00</b>

### SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
67	SGI	299985	67496,00
<b>TOTAL</b>		<b>299985</b>	<b>67496,00</b>


### INFRAESTRUCTURAS

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
59	ST	2852	450
60	ST	2539	450
61	ST	2026	450
62	ST	1972	450
63	ST	15	15,00
64	ST	15	15,00
65	ST	15	15,00
66	ST	1804	450
1.1	ST	15	15,00
1.2	ST	15	15,00
1.3	ST	15	15,00
1.4	ST	15	15,00
1.5	ST	15	15,00




04/04/2007  
121804/41839  
SRG  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autóres: JESUS LOPEZ LOPEZ

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
1.6	ST	15	15,00
1.7	ST	15	15,00
1.8	ST	15	15,00
1.9	ST	15	15,00
1.10	ST	15	15,00
2.1	ST	15	15,00
2.2	ST	15	15,00
2.3	ST	15	15,00
2.4	ST	15	15,00
2.5	ST	15	15,00
2.6	ST	15	15,00
2.7	ST	15	15,00
2.8	ST	15	15,00
2.9	ST	15	15,00
2.10	ST	15	15,00
2.11	ST	15	15,00
2.12	ST	15	15,00
2.13	ST	15	15,00
2.14	ST	15	15,00
2.15	ST	15	15,00
2.16	ST	15	15,00
2.17	ST	15	15,00
3.1	ST	15	15,00
3.2	ST	15	15,00
4.1	ST	15	15,00
4.2	ST	15	15,00
4.3	ST	15	15,00
5.1	ST	15	15,00
5.2	ST	15	15,00
5.3	ST	15	15,00
6.1	ST	15	15,00
6.2	ST	15	15,00
6.3	ST	15	15,00
6.4	ST	15	15,00
6.5	ST	15	15,00
6.6	ST	15	15,00
6.7	ST	15	15,00
6.8	ST	15	15,00
6.9	ST	15	15,00
7.1	ST	15	15,00


**VISADO**  
 Normal  
 1500  
 04/04/2007  
 121804/41839  
 SRG  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
 Visado Telemático  
 Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ  
 Agosto 2006  
 El Colegio garantiza la firma digital de los autores

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
7.2	ST	15	15,00
7.3	ST	15	15,00
7.4	ST	15	15,00
7.5	ST	15	15,00
8.1	ST	15	15,00
9.1	ST	15	15,00
9.2	ST	15	15,00
9.3	ST	15	15,00
9.4	ST	15	15,00
9.5	ST	15	15,00
12.1	ST	15	15,00
12.2	ST	15	15,00
12.3	ST	15	15,00
12.4	ST	15	15,00
12.5	ST	15	15,00
12.6	ST	15	15,00
12.7	ST	15	15,00
12.8	ST	15	15,00
12.9	ST	15	15,00
13.1	ST	15	15,00
13.2	ST	15	15,00
13.3	ST	15	15,00
13.4	ST	15	15,00
13.5	ST	15	15,00
13.6	ST	15	15,00
13.7	ST	15	15,00
13.8	ST	15	15,00
13.9	ST	15	15,00
13.10	ST	15	15,00
14.1	ST	15	15,00
14.2	ST	15	15,00
14.3	ST	15	15,00
14.4	ST	15	15,00
14.5	ST	15	15,00
14.6	ST	15	15,00
14.7	ST	15	15,00
14.8	ST	15	15,00
14.9	ST	15	15,00
15.1	ST	15	15,00
15.2	ST	15	15,00



**VISADO**  
Normal

1500

04/04/2007  
121804/41839  
SRG

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
15.3	ST	15	15,00
15.4	ST	15	15,00
15.5	ST	15	15,00
15.6	ST	15	15,00
15.7	ST	15	15,00
15.8	ST	15	15,00
15.9	ST	15	15,00
15.10	ST	15	15,00
16.1	ST	15	15,00
16.2	ST	15	15,00
16.3	ST	15	15,00
17.1	ST	15	15,00
17.2	ST	15	15,00
18.1	ST	15	15,00
28.1	ST	15	15,00
31	ST	15	15,00
67.1	ST	15	15,00
<b>TOTAL</b>		<b>12768</b>	<b>3825</b>

## VIARIO Y APARCAMIENTOS

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
68		297171	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>297171</b>	<b>0,00</b>

Número de plazas de aparcamiento en vía pública 11.400  
2% adaptadas minusválidos

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

## IV.- PLAN DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO.

### IV.1.- PLAN DE ACTUACIÓN.

#### IV.1.1.- EJECUCIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN Y PLAZOS DE EJECUCIÓN.

El presente capítulo se formula en virtud de lo dispuesto en el art. 106.k) de la Ley 1/2001 con la finalidad de establecer el desarrollo de la gestión, ejecución de las obras de urbanización y los plazos de edificación en su ámbito.

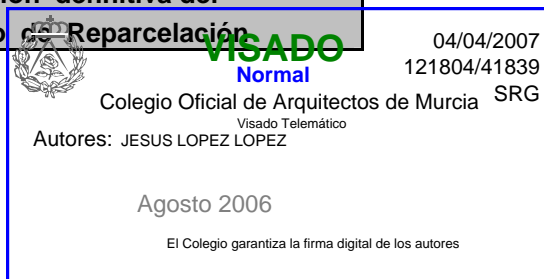
Simultáneamente con la tramitación del presente Plan Parcial y una vez que este sea aprobado inicialmente y coincidiendo con el periodo de información pública se ha procedido a la presentación simultánea del otros de instrumentos de gestión urbanística necesarios y cuya tramitación puede ser paralela, como es el caso del Programa de Actuación, el Proyecto de Reparcelación o, en su caso, de Innecesariedad de Reparcelación, y el Proyecto de Urbanización.

La actuación propuesta se desarrollará en una única etapa, es decir, todas las obras se simultanearán en su ejecución. Todo el sector constituye una sola unidad de actuación tal y como ha quedado anteriormente especificado, y se desarrolla con este Plan Parcial. Por todo ello, todas las actuaciones propuestas constituyen un único proyecto con un solo Programa de Actuación que define los plazos de ejecución y un único Proyecto de Reparcelación, donde se concretan las cesiones y los aprovechamientos; y por último un solo Proyecto de Urbanización para la ejecución de las infraestructuras de las que se van a dotar la actuación.

Todo ello sin perjuicio de que la ejecución de las obras de urbanización se realicen en diferentes fases, dada la entidad de la actuación.

Los plazos máximos de la actuación se concretan en:

Concepto	Plazo	Desde
Plan Parcial	6 Meses	Aprobación definitiva de la Modificación 23-R PGMO
Proyecto de Reparcelación	6 Meses	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Proyecto de Urbanización	12 Meses	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Ejecución Obras de Urbanización	5 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Ejecución Campo de Golf	3 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Proyecto de Edificación	5 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación
Obras de Edificación	10 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
PLAZO PROPUESTO DE LA ACTUACIÓN	12 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación





Estos plazos se podrán ver ampliados si las obras experimentaran un retraso por causas no imputables al promotor y/o estuvieran pendientes de tramitar administrativamente parte del procedimiento vinculado a la ejecución y/o puesta en marcha de los sistemas generales.

#### Programa de edificación

Se pretende iniciar la edificación de las viviendas piloto y oficina de información, con licencia que se solicitará a tales efectos en el momento en el que se inicie la tramitación del Plan Parcial, de acuerdo con las previsiones de La LS 1/2001 y la propia revisión de PGMO (norma 245) prestando para ello las garantías exigidas por la Administración para garantizar la reposición, en su caso, a su estado original.

El Plan de etapas de edificación se incluye en el cuadro anterior.

#### **IV.1.2.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS**

Una vez ejecutadas las obras de urbanización y recepcionadas las mismas por el Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia el mantenimiento y conservación de las instalaciones y servicios corresponderá a la Entidad Urbanística de Conservación y Mantenimiento constituida para tal fin. Los futuros adquirientes de las viviendas y locales de este Plan deberán integrarse en dicha Entidad, o figura legal equivalente pactada al efecto con el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, que tendrá una duración de 25 años, salvo que el Ayuntamiento acuerde su disolución con anterioridad al cumplimiento del plazo anteriormente reseñado. Los Estatutos que regulen la citada entidad definirán aquellos aspectos excluidos de las obligaciones a asumir por la misma y que deberán ser responsabilidad de la administración.



## IV.2.- ESTUDIO ECONOMICO

### IV.2.1.- RESUMEN GENERAL DE COSTOS

De acuerdo con el artículo 160 de la Ley 1/01, se establece en este capítulo el coste aproximado de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización descritas en la Memoria y en los Planos del Plan.

La evaluación se realiza en base al proyecto de urbanización, ya redactado, y quedara perfectamente definido en los diferentes proyectos que se tramiten subsiguientemente.

Los costes se evalúan por aplicación de precios unitarios de las distintas partidas de las obras de las distintas infraestructuras que hay que realizar en el ámbito del Plan y distinguiendo aquellas otras exteriores a dicho ámbito y que podrán ser repercutidas al resto de actuaciones en función de su extensión superficial que en el futuro se desarrollen en zonas colindantes.

### IV.2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO.

#### IV.2.2.1.- GENERALIDADES.

De conformidad con lo establecido en el artículo 55 y concurrentes del Reglamento de Planeamiento, se evalúan económicamente los gastos de implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, expresando sus costes aproximados.

Para ello, la evaluación se basa en la consideración de modelos avalados por la experiencia, siendo los futuros Proyectos de Urbanización los encargados de presupuestar exactamente cada una de las partidas que componen la obra urbanizadora.

Al estar redactados los proyectos de obras de urbanización correspondientes a la electrificación y obras interiores, se ha incluido el costo real que figura en dichos documentos, estimándose, no obstante, el de las conexiones de infraestructuras.

#### IV.2.2.2.- ESTIMACIÓN DEL COSTO TOTAL DE URBANIZACIÓN.

Se han considerado el conjunto de conceptos que forman parte de la transformación de un suelo urbanizable en urbano, es decir, con todo el conjunto de servicios que permiten que los futuros habitantes de la urbanización gocen de infraestructuras acordes con el nivel de alto "*standing*" que se le va a dar al desarrollo urbanístico.

Así mismo se han diferenciado los costes de urbanización propios o interiores al Plan Parcial en desarrollo de los exteriores o necesarios para conectar toda la trama urbana en construcción con los sistemas de servicios e infraestructuras locales más próximos. En concreto nos estamos refiriendo a las conexiones viarias con la F-603 (conexión Alhama-Mazarrón), conexiones con saneamiento y depuración de aguas, que en el futuro serán utilizados y compensados por otras urbanizaciones.



<b>Costes totales de obras de urbanización (En euros)</b>	<b>59.765.046</b>
<b>URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	
1. Movimientos de Tierras	1.948.961,79
2. Pavimentación	13.265.986,97
3. Saneamiento	8.963.062,91
4. Abastecimiento	2.173.809,66
5 Red de riego	1.751.424,53
6 Telecomunicaciones	411.990,76
7. Gas Natural	552.582,41
8 Jardinería	1.160.699,97
9. Señalización	321.110,87
10. Mobiliario Urbano	368.100
11 Seguridad y Salud	309.118
<b>TOTAL</b>	<b>31.226.847,87</b>
<b>Electrificación</b>	
1. Media Tensión	1.750.632,43
2 Baja Tensión	3.156.768
3. Centros de Transformación	3.369.930,84
4. Alumbrado	954.917,22
<b>TOTAL</b>	<b>9.232.248,49</b>
<b>Sistema recogida residuos</b>	<b>1.274.055,64</b>
<b>URBANIZACIÓN EXTERIOR</b>	
14. Demolición de embalses de riego e instalaciones	657.997
15. Conexión exterior saneamiento.EDAR	4.210.082
16. Conexión exterior pluviales	5.511.631
17. Conexión exterior abastecimiento	2.053.890
18. Conexión exterior eléctrica	3.149.270
19. Acceso viario	2.449.024
<b>TOTAL</b>	<b>18.031.894</b>
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>59.765.046</b>



#### IV.2.2.4.- REPERCUSION DE LOS COSTOS DE URBANIZACION SOBRE EL METRO CUADRADO DE PARCELA NETA.-

La repercusión de los costos de urbanización sobre el metro cuadrado de suelo de parcela neta es:

##### SUPERFICIE A URBANIZAR

SUPERFICIE TOTAL DEL P.P.	5.066.700 m2
SUPERFICIE NETA SECTOR	4.562.692 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE EL Y E PUBLICOS (SL)	462.768 m2
VIARIO Y APARCAMIENTOS	297.171 m2
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO	
Residencial	2.190.455 m2
Comercial Terciario	162.715 m2
Equipamiento Privado	19.657 m2
Servicios Técnicos	12.768 m2
<b>TOTAL</b>	<b>2.385.595 m2</b>

##### COSTES

TOTAL COSTES DE URBANIZACION (excepto suelo y campos de golf)	<b>64.300.416 €</b>
<b>REPERCUSION POR M2</b>	<b>26,95€/m2</b>

#### IV.2.2.5.- MEDIOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR.

La sociedad promotora ALHAMA GOLF RESORT, S.L. tiene un capital social de 5.740.979,04€. Es una sociedad del grupo Polaris World con un capital social en junio de 2003, ascendía a la cantidad de 10.460.000 €

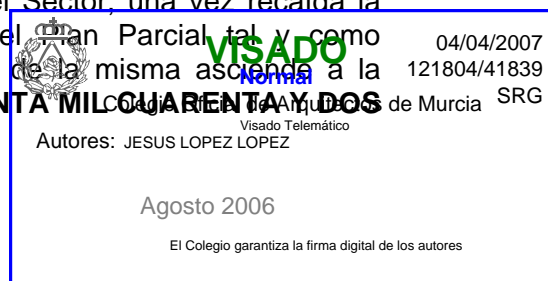
La financiación del proyecto se va a realizar con fondos propios en un 40% y con fondos ajenos de un 60%, mediante convenio de financiación suscrito con las entidades financieras, que aportarán, además, los avales necesarios para el buen fin de la operación, lo que garantiza la viabilidad financiera. Es de resaltar que los fondos propios en parte serán aportados a través del capital social y las ampliaciones que pudieran ser necesarias y la propia autogeneración de cashflow positivo a través del proceso de ventas, el cual se realiza a través de una red comercial propia en toda Europa y en especial de Alemania, Inglaterra y Países Bálticos.

#### IV.2.2.6.- GARANTÍAS.

Con el fin de garantizar el cumplimiento del deber de urbanizar, el promotor, la mercantil Alhama Golf Resort, S.L. constituirá una garantía equivalente al 10% de la evaluación económica de los costes de urbanización del Sector, una vez recaída la aprobación definitiva del Programa de Actuación y del Plan Parcial tal y como establece el artículo 162 de la Ley 1/2001. El importe de la misma asciende a la cantidad de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS TREINTA MIL CUARENTA Y DOS EUROS (6.430.042 €)**.

Jesús López López, arquitecto.

109



#### IV.2.2.7. - CONCLUSIÓN.

A la vista de los resultados dentro del escenario económico y financiero planteado, se puede concluir que, dentro del Plan de Etapas diseñado, la urbanización es viable desde distintos puntos de vista

Urbanísticamente: al ser ciertos los compromisos que el urbanizador asume.

Económicamente: Ya que el Ayuntamiento tiene garantizado, mediante el correspondiente convenio y avales , la terminación de la urbanización y servicios.

Socialmente: Porque consolida la dirección apuntada por la política municipal en el desarrollo de la zona y permite la creación de empleo directo durante el período de realización de inversiones (obras) y, posteriormente, en el mantenimiento y funcionamiento de los equipamientos, instalaciones y servicios de todo tipo que permitirán la creación y desarrollo de nuevos empleos generando, sin duda, nuevas oportunidades para los habitantes de la comarca.

En Murcia, diciembre de 2005  
EL ARQUITECTO AUTOR

Jesús López López



## V.- ANEJOS A LA MEMORIA

### V.1.- CUADROS RESUMEN

#### V.1.1.- CUANTIFICACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES

<b>SUPERFICIE DEL ÁMBITO</b>	<b>5.066.700 m<sup>2</sup></b>
<b>SUPERFICIE NETA SECTOR</b> (DESCONTANDO SG. INTERNOS)	<b>4.562.692 m<sup>2</sup></b>
<b>APROVECHAMIENTO TOTAL</b>	<b>1.140.007m<sup>2</sup></b>
APROVECHAMIENTO RESIDENCIAL	1.045.272 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO COMERCIAL-TERCIARIO	73.910 m <sup>2</sup>
SERVICIOS TÉCNICOS Y E. PRIVADOS	20.825 m <sup>2</sup>
<b>SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS</b>	<b>2.738.282 m<sup>2</sup></b>
EL-Espacios libres	216.999m <sup>2</sup>
V -Viario	287.322m <sup>2</sup>
TOTAL	504.321 m <sup>2</sup>
<b>SGEN – Espacio Natural (Externo)</b>	<b>2.233.961 m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMAS GENERALES PRIVADOS</b>	<b>299.985 m<sup>2</sup></b>
<b>SGI-INFRAESTRUCTURAS</b>	<b>299.985m<sup>2</sup></b>
<b>SISTEMAS LOCALES</b>	<b>768.024 m<sup>2</sup></b>
V -Viario-Aparcamientos	297.171 m <sup>2</sup> (6,74%)
SLEL-Espacios Verdes	228.277 m <sup>2</sup> (5,01%)
E-Equipamientos	228.712 m <sup>2</sup> (5,01%)
VNC-Verde No Computable	5.779 m <sup>2</sup>
	<b>(16,83% s/ Ssector)</b>
<b>VEREDA</b>	<b>26.538 m<sup>2</sup></b>
<b>EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO</b>	<b>469.862 m<sup>2</sup></b>
(Incremento 5% adicional por tratarse de un sector con más de 4.000 viviendas)	
<b>ESPACIO LIBRE PRIVADO</b>	<b>920.460 m<sup>2</sup></b>
(Compensación SLEL , superior al 10%, mínima densidad)	
<b>PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO</b>	<b>2.385.595 m<sup>2</sup></b>
R -Residencial	2.190.455 m <sup>2</sup> (49,65%)
C- Comercial-Terciario	162.715 m <sup>2</sup> (2,99%)
ST- Servicios Técnicos	2.768 m <sup>2</sup>
EP- Equipamiento Privado	3.657 m <sup>2</sup>



**V.1.2.- CUADRO DE RESERVAS PARA DOTACIONES.**

Aprovechamiento de referencia 0,225 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s: Residencial de mínima densidad.  
Los porcentajes se calculan sobre superficie neta del sector (4.564.363 m<sup>2</sup>)

**Según art. 106. de la Ley 1/2001.**

USO	RESERVAS LEY 1/2001	SUPERF.S/Ley.m2	PLAN PARCIAL m 2
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	5 % Superficie Sector	228.234	228.277
DOTACIONAL EQUIPA.	5 % Superficie Sector	228.234	228.712
APARCAMIENTOS	1 por 100 m <sup>2</sup> construidos	11.400plazas	11.400plazas
EQUIPAMIENTO PRIVADO (+ 4.000 viviendas)	5 % Superficie Sector	228.234	469.862
ESPACIO LIBRE PRIVADO	10% Superficie Sector	456.269	920.460

**Según art. 98.b de la Ley 1/2001.**

USO	RESERVAS LEY 1/2001	SUPERF.S/Ley.m2	PLAN PARCIAL m 2
Sistema Gral. de Espacios Libres	5 m <sup>2</sup> /habitante	216.686	216.999
Sistema Gral. Viario			287.322

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		



**V.1.3.- DISTRIBUCIÓN PARCELAS**

El aprovechamiento obtenido en este plan parcial se distribuye en los siguientes usos :

En el siguiente cuadro se especifican las superficies del terreno dedicadas a edificación residencial, así como las edificabilidades , número de viviendas estimadas y alturas que permite el plan:

USO	RESIDENCIAL
TIPOLOGIA	UNIFAMILIAR-COLECTIVA
NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS	10.729
NÚMERO MÁXIMO DE PLANTAS	4

**RESIDENCIAL**

Nº FINCAS 1.1,1.3,2,4-9,12-18	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
-------------------------------	----------------	---------------	-------------------

TOTAL	R	2190455	1045272,00
-------	---	---------	------------

**COMERCIAL-TERCIARIO**

Nº FINCAS 1.2,3,11,13,27,29	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
-----------------------------	----------------	---------------	-------------------

TOTAL	C	162715	73910,00
-------	---	--------	----------

**EQUIPAMIENTO PUBLICO**

Nº FINCA 26	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
-------------	----------------	---------------	-------------------

TOTAL	E	228712	457424,00
-------	---	--------	-----------

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

**SISTEMA GENERAL VIARIO (interno)**

Nº FINCAS 56-58	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
-----------------	----------------	------------------	----------------------

TOTAL	SGV	268905	0,00
-------	-----	--------	------

**SISTEMA GENERAL VIARIO (externo)**

Nº FINCAS 10	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
--------------	----------------	------------------	----------------------

TOTAL	SGV	18417	0,00
-------	-----	-------	------

**ESPACIOS LIBRES SISTEMA GENERAL**

Nº FINCAS 19-23,25, 32,35,38,45,46,48-51	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
---	----------------	------------------	----------------------

TOTAL	SGEL	216999	0,00
-------	------	--------	------

**ESPACIOS LIBRES SISTEMA LOCAL**

Nº FINCAS 24,30,33 34,36,37,39-44,47	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
---	----------------	------------------	----------------------

TOTAL	SLEL	228277	0,00
-------	------	--------	------

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

### ZONA VERDE PRIVADA

Nº FINCA 53	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
-------------	----------------	------------------	----------------------

TOTAL	VP	920460	1000,00
-------	----	--------	---------

### EQUIPAMIENTO DEPORTIVO PRIVADO

Nº FINCA 54	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
-------------	----------------	------------------	----------------------

TOTAL	EDP	469862	1000,00
-------	-----	--------	---------

### EQUIPAMIENTO PRIVADO

Nº FINCA 28	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
-------------	----------------	------------------	----------------------

TOTAL	EP	19657	15000,00
-------	----	-------	----------

### ZONA VERDE NO COMPUTABLE

Nº FINCA 52,55	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
----------------	----------------	------------------	----------------------

TOTAL	VNC	5779	0,00
-------	-----	------	------

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

## SISTEMA GENERAL INFRAESTRUCTURAS

Nº FINCA 67	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
-------------	----------------	------------------	----------------------

TOTAL	SGI	299985	67496,00
-------	-----	--------	----------

## INFRAESTRUCTURAS

Nº FINCAS 59-66,1.1- 1.10,2.1-2.17,3.1, 3.2,4.1-4.3,5.1-5.3,6.1- 6.9,7.1-7.5,8.1,9.1- 9.5,12.1-12.9,13.1- 13.10,14.1-14.9,15.1- 15.10,16.1- 16.3,17.1,17.2,18.1,28.1, 31,67.1	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
---	----------------	------------------	----------------------

TOTAL	ST	12768	3825,00
-------	----	-------	---------

## VIARIO Y APARCAMIENTOS

Nº FINCA 68	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2
-------------	----------------	------------------	----------------------

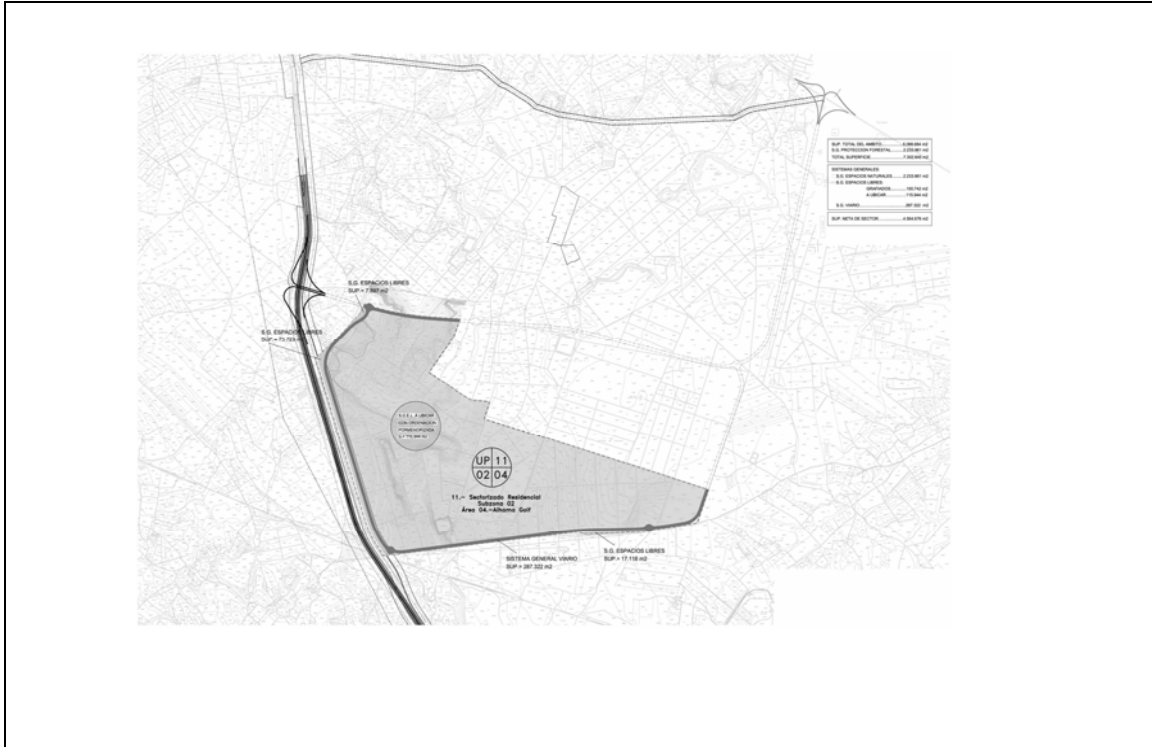
TOTAL		297171	0,00
-------	--	--------	------

Número de plazas de aparcamiento en vía pública 11.400  
2% adaptadas minusválidos

# FICHA DEL SECTOR

DENOMINACION	ALHAMA DE MURCIA		Urbanizable Sectorizado
USO CARACT.	: Residencial	SUPERFICIE SECTOR	: 4.562.692 m <sup>2</sup>
USO SECUNDARIO	: comercial-terciario	SUP. USOS COMPL. (min)	: 1.000.000 m <sup>2</sup>
USO COMPLEMENT.	: Golf	SUPERFICIE TOTAL	: 5.066.700 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO	: 0,225 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUP. MAX. EDIFICABLE	: 1.140.007 m <sup>2</sup>

## SITUACION



RESERVA DE DOTACIONES	m <sup>2</sup>	Estándar (mínimos) art. 106 LS
S.G. espacios libres públicos	216.999	20 m <sup>2</sup> suelo / 100 m <sup>2</sup> t residencial
S.G. viario	287.322	
Espacios libres SL públicos	228.277	5 %
Equipamientos públicos	228.712	5 %
Verde Privado (golf)	920.460	10 %
Equipamientos Deportivos privados	469.862	5% adicional (+ 4.000 viv)

\* Los datos relativos a usos complementarios son estándares mínimos, pudiendo verse incrementados en sucesivos documentos de planeamiento.

CONDICIONES DE EDIFICACION:	
Tipología preferente	Edificación aislada, pareada, en hilera o colectivas.
Tipología excepcional	Edificación uso turístico, comercial, terciario y hotelero
Altura máxima	<b>III</b> Plantas (11 m.) – Tipo preferente <b>IV</b> Plantas (14 m.) – Tipo preferente colectivo <b>V</b> Plantas (21 m.) – Tipo excepcional hotelero

PLAZO ADQUISICION DERECHO A URBANIZAR: 4 años

OBSERVACIONES: La altura de 4 plantas es para uso residencial colectivo o agrupado, de uso residencial o turístico. Se prevé una reserva de superficie edificable mínima para el uso turístico del 5 % del total de la superficie edificable del sector, en cuyo caso la altura máxima será de 5 plantas (21 m). Alturas mayores en edificio singular

**El Arquitecto,**

**Jesús López López**

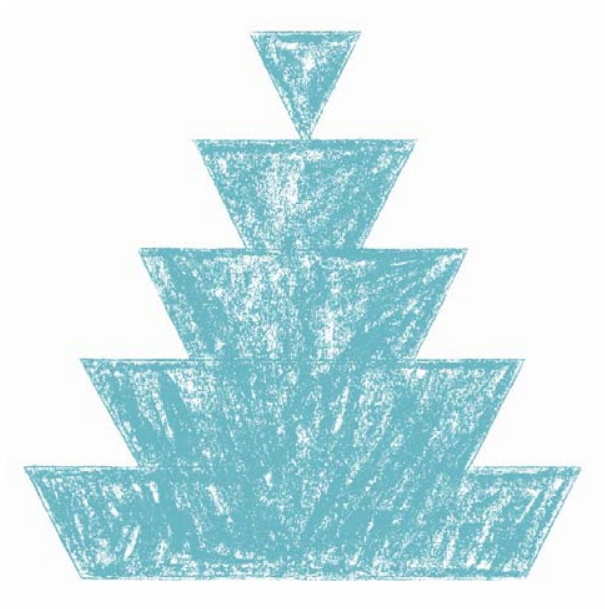
Jesús López López, arquitecto.

117

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Agosto 2006		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

## PLAN PARCIAL SECTOR- US14-02-01

“CONDADO DE ALHAMA” ALHAMA DE MURCIA



### V.2 ANEXO DOCUMENTAL.

Promotor ALHAMA GOLF RESORT S.L.

**P O L A R I S   W O R L D**

Agosto de 2006

	<b>VISADO</b>	04/04/2007
	Normal	121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



Fecha y nº de Orden

# ORDEN

ASUNTO: APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN nº 23-R DEL P.G.O.U. DE ALHAMA DE MURCIA EN EL PARAJE "LA CONQUELA" (Expte.: 135/04)

A la vista del expediente de referencia, en el que constan los siguientes

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** El Ayuntamiento de Alhama de Murcia, mediante acuerdo plenario de 29 de abril de 2004, aprobó inicialmente la modificación de referencia, y, después de someterla a información pública mediante la inserción de los oportunos anuncios en los diarios La Verdad y La Opinión y en B.O.R.M. correspondientes a los días 5 de junio y 13 de mayo de 2004, respectivamente, acordó, en sesión plenaria de 30 de septiembre de 2004, su aprobación provisional y remisión a esta Consejería para su aprobación definitiva. Lo que hizo mediante oficio de alcaldía registrado de entrada el 8 de octubre de 2004. Si bien, mediante oficio del Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 27 de octubre de 2004, se puso en conocimiento del Ayuntamiento la necesidad de que se aportara la Declaración de Impacto Ambiental

**SEGUNDO.-** Solicitados informes de los distintos organismos sobre la documentación remitida por el Ayuntamiento, se remitieron a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo los siguientes:

I) Mediante comunicación interior de 8 de noviembre de 2004, la Dirección General de Carreteras remite informe de esa misma fecha, del siguiente tenor literal:

1º) *En relación con la carretera MU-603 y los accesos a la misma*

1.1.- *El Proyecto de recalificación contempla el desdoblamiento de la carretera y un acceso al sector mediante un enlace a distinto nivel.*

1.2.- *El diseño definitivo de l carretera desdoblada y el enlace que sirva de accesos al sector se deberá adaptar al Proyecto de desdoblamiento de la carretera MU-603 que actualmente se está redactando por parte de esta Dirección General.*

2º) *En relación con las colindancias*

2.1.- *La Línea de edificación se establecerá a 50 m. del borde exterior de la calzada desdoblada.*

2.2.- *Las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios (Redes de agua, saneamiento, telefonía, redes eléctricas etc.) deberán ubicarse de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras de la Región de Murcia y en el Reglamento de Carreteras del Estado.*

II) Mediante oficio de 17 de noviembre de 2004, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 23 del mismo mes y año, la Dirección General de Industria, Energía y Minas remite informe del siguiente tenor literal:

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



- 1) *De la documentación aportada se hecha en falta la correspondiente al grafiado del trazado de los elementos generales de infraestructura y redes fundamentales de servicios energéticos previstos en esta modificación del Plan general, de conformidad con la legislación sectorial de aplicación, de manera que se pueda distinguir los existentes, de los previstos, señalándose las conexiones de infraestructuras.*
- 2) *Por ello, y dado la magnitud de la demanda eléctrica prevista para esta actuación, evaluada en la documentación referida en 63.000 KW, indicándose, además, la necesidad de ejecución de subestación eléctrica enlazada con la red de distribución, sería preciso, y en relación con lo antedicho, la mejora de estas determinaciones en la documentación final de este proyecto, de manera que pueda evaluarse por esta Dirección General la idoneidad de la previsión, y la existencia de su enlace con el resto de infraestructuras eléctricas de la zona.*
- 3) *En cuanto a las infraestructuras tanto gasísticas como petrolíferas, no se hace referencia de previsión de conexión con las redes de la zona, ni de ubicación de servicios mínimos. Entendemos que, en una actuación urbanística de este nivel, aunque se trate de determinaciones a nivel de modificación puntual de Plan General, no pueden obviarse estas previsiones.*
- 4) *Las referencias que se hacen en la documentación aportada a la Ley 10/1996, de 18 de marzo, y su Reglamento aprobado por Decreto 2619/1996, de 20 de octubre, han de ser modificadas por las correspondientes a la Ley 54/1997, de 27 de noviembre, del Sector eléctrico, y a su Reglamento de desarrollo aprobado por Real Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre.*

III) Mediante oficio de 17 de noviembre de 2004, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 1 de diciembre del año, la Dirección General de Regadíos y Desarrollo Rural remite informe de esa misma fecha que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

".....

- *Los terrenos afectados se dedican actualmente a tierras de cultivo, presentando en algunas zonas eriales sin explotación y en otras monte bajo. En cuanto a las afecciones de la actuación son básicamente algunos embalses de riego, almacenes de aperos agrícolas y la casa de una de las fincas.*
- *Según la documentación aportada y vista la ubicación de dichos terrenos, se observa que éstos se encuentran fuera de Zona Regable, por lo que por parte de esta Dirección General se considera que NO EXISTE INCONVENIENTE PARA LA MODIFICACIÓN PROPUESTAS, siempre que no se altere la infraestructura agraria de la zona, ni se dañen las explotaciones agrarias colindantes.*

NOTA: *Los terrenos donde se pretende realizar dicha modificación se encuentran afectados por Via Pecuaría (Vereda de Lorca), así como parte de los mismos por Espacio Natural Protegido de la Región de Murcia, zona propuesta como L.I.C. (Lugar de Importancia Comunitaria) y Z.E.P.A. (Zona de Especial Protección para las Aves), por lo que se deberá cumplir la normativa correspondiente para realizar dicha modificación.*



**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG


Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ





IV) Mediante oficio de 7 de diciembre de 2004, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 12 del mismo mes y año, la Dirección General de Ordenación del Territorio y Costas remite informe que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

1. *El estándar de habitantes por vivienda fijado para las previsiones de crecimiento en el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia vigente es de 3,6 habitantes por vivienda. De acuerdo a este estándar el incremento poblacional de la MP23-R sería de 39.600 habitantes en Alhama de Murcia. El incremento poblacional de 39.600 personas supondría un incremento de un 130,17 % de la población respecto al Censo Oficial de 2003 (que fija la población en 17.205 personas). Este incremento supone una ruptura radical al alza en la tendencia de crecimiento del municipio que, desde principio de siglo XX ha crecido un 104,58 % y en la última década del siglo XX creció un 15,10 %.*
2. *El sector se sitúa aislado entre los núcleos urbanos de Alhama de Murcia, Totana, Mazarrón y fuente Álamo (ver plano número 1 adjunto). Se deberán estructurar con estos ya que necesariamente va a funcionar conjuntamente. Así, se estudiarán las redes que relacionarán este sector con los núcleos urbanos cercanos. Estas redes facilitarán, entre otras cuestiones, la utilización conjunta de los equipamientos.*
3. *En particular, la actuación va a incrementar los flujos en distintas redes de comunicación como: la Autovía Totana-Mazarrón, la Autovía Alhama-Fuente Álamo, la carretera Mu-603, etc. (ver plano número 2 adjunto) y puede afectar, así mismo, a la Autopista Cartagena-Vera.*
4. *Se deberá justificar la idoneidad del modelo territorial previsto que contrasta con los núcleos urbanos existentes.*
5. *El sector se sitúa en el término municipal de Alhama de Murcia, no obstante, se aprecia un carácter supramunicipal de la actuación. En este sentido: el sector aparece prácticamente centrado entre los núcleos de Alhama de Murcia, Totana, Mazarrón y Fuente Álamo; se ajusta al límite del término municipal de Alhama de Murcia con los términos municipales de Mazarrón y Fuente Álamo; la EDAR se sitúa en el término municipal de Mazarrón; para el abastecimiento de agua se cuenta con la desaladora de Valdelentisco en la inmediaciones de la rambla del mismo nombre, en el término municipal de Cartagena; etc.*
6. *De acuerdo a la documentación presentada se prevén en la zona otras actuaciones de gran entidad. Esta previsión se ve contemplada en el documento de Avance del próximo Plan General de Alhama de Murcia.*
7. *Se trata de una actuación de carácter excepcional por:*
  - *El incremento demográfico,*
  - *La necesidad de estructurarlo con los núcleos vecinos.*
  - *La singularidad del modelo de asentamiento en el territorio.*
  - *El carácter supramunicipal.*
8. *Dado el carácter excepcional de la actuación, de acuerdo al art. 32.a de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2002 y la Ley 2/2004, en adelante LSRM, se plantea la conveniencia de redactar, previamente, un Programa de Actuación Territorial. Este instrumento determinará, entre otras cuestiones, la previsión y programación de las actuaciones necesarias para garantizar el equilibrio territorial.*
9. *Sin perjuicio que, de acuerdo al art. 33.2 los Programas de Actuación Territorial, al tramitarse la MP-23R de una Modificación Estructural del Plan General, de acuerdo a la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2002 y la Ley 2/2004, en adelante LSRM, se plantea la conveniencia de redactar, previamente, un Programa de Actuación Territorial. Este instrumento determinará, entre otras cuestiones, la previsión y programación de las actuaciones necesarias para garantizar el equilibrio territorial.*

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		SRG
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



- 138 en relación con el art. 121.a de la LSRM, se deberá incluir este documento que viene regulado en el art. 48 de la LSRM.
10. Dado que la actuación limita con los términos municipales de Fuente-Álamo y Mazarrón y afecta, por su proximidad, al municipio de Totana y Fuente-Álamo, se considera conveniente el informe favorable de las Administraciones locales correspondientes a estos municipios.
  11. Se considera idóneo, de acuerdo al principio de utilización racional del territorio que los límites del sector de la MP23-R vengán marcados por la estructura urbana de la actuación y no por la estructura parcelaria, cosa que sucede en los límites norte y este.
  12. Las infraestructuras de suministro de energía eléctrica, EDAR, accesos viarios, abastecimiento de agua, etc. Se abordan de forma genérica, pro lo que no se puede estimar su conveniencia. En todo caso, se deberá hacer la previsión de suelo para la instalación de la EDAR dentro del sector de la MP23-R, sin perjuicio que vayan a servir a futuras actuaciones y se deberá garantizar la cantidad y calidad de agua necesaria para el consumo humano.
  13. Sin perjuicio de las competencias de la Confederación Hidrográfica del Segura en materia de afección a régimen de corrientes y dominio público hidráulico, se informa que en esta Dirección General se ha elaborado un Inventario de Cuencas y Cauces Naturales de la Región de Murcia, actualmente en fase de revisión. Contrastando la documentación aportada con este Inventario, se aprecia que el sector previsto está únicamente afectado por cauces de orden 1 (cuya área drenante es menos de 0,5 km<sup>2</sup>) pertenecientes a las cuencas "Beatriz" y "Albujón" (ver plano número 3 adjunto).
  14. Por último se ha de indicar que el impacto de la actuación propuesta en la estructura del término municipal de Alhama de Murcia y los términos colindantes es de tal entidad que se estima idóneo el procedimiento de revisión del Plan General y no el de modificación del mismo ya que supone "la adopción de nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial" de acuerdo al artículo 148 de la LSRM.

En conclusión,

Ya que la propuesta no estudia suficientemente las implicaciones supramunicipales, se considera necesaria la redacción de un Estudio de Impacto Territorial de acuerdo al carácter excepcional de la actuación, que incluya el ámbito de la MP23-R y estructure, así mismo, futuras actuaciones. Todo ello, sin perjuicio de las otras apreciaciones establecidas en este informe".

Por el Servicio de Cartografía se informa:

"Objeto: Los terrenos cuya reclasificación se propone, coinciden, en su lindero Sur, y en todo su extensión, con la línea límite de los Términos Municipales de Alhama de Murcia-Mazarrón y Alhama de Murcia-Fuente Álamo respectivamente. El expediente acompaña un documento gráfico donde figuran los límites de los terrenos objeto de reclasificación a una escala indeterminada, lo que dificulta poder determinar con precisión la información solicitada. No obstante dicho documento parece ser una reducción del Mapa topográfico Regional 1:5.000.

CONCLUSIONES. A partir de las actas y libretas originales registradas en el Registro Central de Cartografía, el Servicio de Cartografía de esta Dirección General, ha venido desarrollado en los últimos años, actuaciones topográficas, **VISADO** 04/04/2007 121804/41839 SRG  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ



*tendientes a representar en el Mapa Topográfico Regional 1:5.000 dichas líneas límite. En el presente caso, con las limitaciones expuestas, parece existir coincidencia entre las líneas límite municipales reflejadas en el MTR5 y las del documento gráfico aportado en el informe. No obstante, y a los efectos oportunos, se adjuntan al presente informe copias de las hojas 954-46 y 954-56 del Mapa Topográfico Regional 1-5.000 MTR5, donde se recoge la disposición de las líneas límite citadas."*

## CONCLUSIÓN.

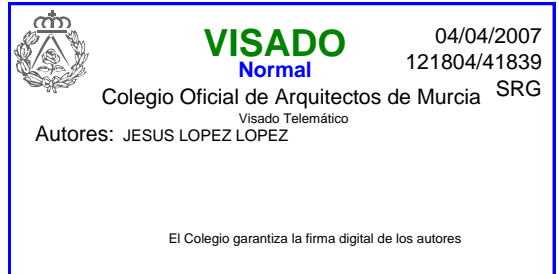
La modificación se informa debe completarse para conocer los impactos territoriales que estén insuficientemente estudiados. En cuanto a los límites de los términos municipales están bien reflejados.

V) Mediante oficio de 29 de diciembre de 2004, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 7 de enero de 2005, la Dirección General de Infraestructuras de Turismo remite informe que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

- 1. La actuación urbanística planteada tendría un mayor interés turístico cuanto mayores sean la superficie y el aprovechamiento destinados a usos turísticos, especialmente alojamientos turísticos y hoteles de alta categoría. A este respecto, teniendo en cuenta que la Modificación persigue expresamente "potenciar la calidad y cantidad de la oferta hotelera, y que el porcentaje de edificabilidad propuesto (reducido del 8 % al 5 % en la aprobación provisional) para "uso secundario: turístico, comercial y hotelero" en realidad no garantiza ninguna reserva efectiva para "alojamientos turísticos" (establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, etc.) se debería fijar una reserva exclusiva para estos "alojamientos turísticos", en unos porcentajes que tendiesen a los que se prevén por las "Directrices y Plan de Ordenación de Litoral" en los municipios inmediatamente colindantes a esta actuación (Mazarrón y Fuente Álamo).*
- 2. Teniendo en cuenta que se quiere plantear una urbanización de mínima densidad "totalmente acorde con el medio rural" se recomienda limitar la posibilidad de 5 plantas de altura máxima sólo a los "establecimientos hoteleros", y no extenderla indiscriminadamente a cualquier "uso turístico" (otros tipos de alojamientos, restaurantes, equipamientos de ocio,...).*
- 3. A efectos de su eventual promoción turística, debería aclararse las características básicas del campo de golf que se propone (superficie, nº de hoyos, par, ...), solventando las discrepancias en cuanto a su superficie que existen en la Memoria del documento ( en el cálculo del consumo de agua se prevén 130 Has. y en la Ficha de condiciones urbanísticas se fijan un mínimo de 100 Has.).*
- 4. Finalmente, en el momento de acometer la ordenación detallada del sector se debería tener en cuenta el ruido generado por el futuro desdoblamiento de la Ctra. MU-603, procurando situar al menos los alojamientos turísticos en localizaciones con el menor impacto acústico posible.*

VI) No obstante, con anterioridad a todos ellos y, mediante oficio de 4 de agosto de 2004, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 20 del mismo mes y año, la Dirección General de Cultura ya había remitido informe que, en lo que interesa, se transcribe a continuación:

Arqueología:





*En la documentación remitida no figura inventario de Patrimonio Histórico ni evaluación de posibles impactos sobre el mismo. Se afirma la inexistencia de bienes afectados pero en el equipo no figura ningún técnico cualificado para atestiguar dicha información.*

*La zona carece de una prospección arqueológica sistemática, habiéndose constatado la presencia de un yacimiento catalogado en la Carta Arqueológica Regional que parece quedar afectado por la actuación propuesta (Casa del Malo)*

*A la luz de lo expuesto, en base a lo establecido en las normativas y recomendaciones nacionales y europeas relativas a la salvaguarda del patrimonio arqueológico en el contexto de las operaciones urbanísticas, debe insistirse en la necesidad de ejecutar una prospección arqueológica previa (reconocimiento visual del terreno por parte de un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura, a propuesta de los interesados) que permita descartar cualquier posible afección a bienes o elementos no catalogados.*

#### Catalogación

*La Modificación no incluye entre su documentación mención alguna al patrimonio histórico afectado por dicha modificación. Ha de tenerse en cuenta que es una zona con altos valores etnográficos.*

*Cercano a la zona donde se va a actuar se encuentran dos inmuebles catalogados, estos son: La antigua estación abandonada de la antigua línea Totana-Cartagena (nº de inventario 08082) y el mojón que dividía los T.M. de Mazarrón, Totana y Alhama (nº de inventario 08083), ambos elementos, deberán ser conservados en su integridad.*

*Para el resto del patrimonio se deberá presentar un estudio pormenorizado sobre arquitectura tradicional y del agua en la zona.*

De todos estos informes, se dio traslado al Ayuntamiento mediante oficio de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo de 14 de enero de 2005, para que se tuvieran en cuenta en la elaboración del proyecto que remitieran para aprobación definitiva.

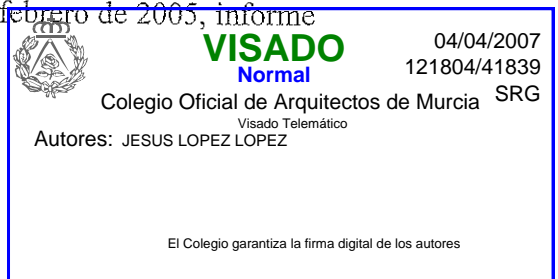
**TERCERO.-** Mediante oficio de alcaldía de 27 de enero de 2005, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 3 de febrero de este mismo año, el Ayuntamiento remite informe emitido sobre esta modificación por la Confederación Hidrográfica del Segura con fecha 16 de noviembre de 2004, del siguiente tenor literal:

*“En relación con el asunto de referencia, se comunica que no se aprecia afección alguna a un cauce público dentro del ámbito de la actuación.*

*Por otro lado, existen una serie de pozos para unos usos determinados, por lo que cualquier cambio de uso necesario para llevar a cabo dicha actuación deberá ser solicitado a esta Confederación Hidrográfica.*

*A la vista de lo expuesto, se informa favorablemente sobre la modificación urbanística requerida, con la salvedad que para cualquier cambio de uso de los pozos existentes deberán solicitar la correspondiente concesión administrativa.”*

**CUARTO.-** Sobre dicho expediente, los servicios técnicos de la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emitieron, con fecha 4 de febrero de 2005, informe que concluye del siguiente tenor literal:





1. *Se debe someter a evaluación de impacto ambiental esta reclasificación de suelo no urbanizable conforme a la disposición adicional segunda de la LSRM.*
2. *Esta modificación es de gran envergadura, capaz de duplicar la población del término municipal de Alhama, por lo que supone un cambio importante en el modelo de ordenación general vigente y, por consiguiente, de acuerdo con el art.148 de la LSRM debe proponerse en la Revisión del Plan General que ha iniciado ya su tramitación.*
3. *Debido a la envergadura de la actuación debe acreditarse la capacidad de abastecimiento acorde a la demanda prevista y del suministro de energía eléctrico, incorporando el programa con las actuaciones previas al desarrollo del sector residencial.*
4. *Se deben definir las redes de infraestructuras que configuran los sistemas generales propuestos en esta modificación, delimitando las propias redes y sus zonas de afección, asegurando su integración en la estructura territorial municipal de manera coherente con la sistemática establecida en el vigente plan general.*
5. *Se debe solucionar la depuración en el término municipal de Alhama, ya que no es posible, mediante la presente modificación del planeamiento general de este municipio introducir alteraciones en el planeamiento general de Mazarrón, lo que resultaría obligatorio si se pretende implantar una depuradora, incluyendo el trazado de los colectores, con un carácter estructural. Además se ha de contar con la pertinente autorización de vertido del efluente, independientemente de la posible reutilización de parte de las aguas depuradas.*
6. *El nuevo trazado desdoblado de la carretera MU-603 que se contempla como sistema general, deberá ajustarse a las determinaciones que señale la D. Gral. de Carreteras. El resto de las conexiones propuestas, que discurren por terrenos externos al ámbito de la modificación deberán definirse como sistemas generales, adecuando las calificaciones oportunas y señalando las bandas de protección y afección. Además deberá garantizarse la disponibilidad de los terrenos para poderlas ejecutar, y se ha de completar la regulación de su régimen urbanístico.*
7. *Se ha de calificar toda la superficie de sistemas generales de espacios libres proporcional a  $20m^2/100m^2t$ , de acuerdo con el vigente art.98.b de la LSRM, independientemente de que se establezca la posibilidad de alterarse o ajustarse mediante el desarrollo del plan parcial, sin necesidad de modificar el plan general, como prevé el art.98.h de la LSRM.*
8. *Se ha de revisar la necesidad de reserva de la superficie para el sistema general de equipamientos. La LSRM considera que a partir de 4.000 viviendas se genera un asentamiento más complejo que requiere mayores dotaciones locales. Así mismo, esta complejidad asociada al número de habitantes y usuarios genera la necesidad de equipamientos de mayor entidad o estructurantes que los propiamente locales, y que deben ser analizados desde el Plan General. Esta modificación permitiría un desarrollo de más de 11.000 viviendas, número superior a las existentes actualmente en todo el término municipal. Siguiendo el criterio del art.149.2, las modificaciones puntuales que incrementan volumen residencial precisan mayores dotaciones en la misma proporción fijada por el planeamiento, en este caso aparte de las dotaciones locales requeriría los correspondientes sistemas generales.*
9. *Se debe articular una normativa reguladora que integre las determinaciones que se señalan sintéticamente en el cuadro resumen y en la ficha del sector, completando la modificación de los sistemas generales así como su posible adscripción al suelo urbanizable, corrigiendo las*

	<b>VISADO</b> Normal Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	04/04/2007 121804/41839 SRG
--	---	-----------------------------------

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



*imprecisiones y desajustes en los parámetros indicados (entre otros las alturas de las construcciones en función del número de plantas).*

10. *En la normativa deben incorporarse las condiciones señaladas por la D. G. Cultura, así como las determinaciones que se indiquen por otros organismos consultados.*
11. *Los planos de información y clasificación propuesta deberían contener la base del planeamiento vigente.*

**QUINTO.-** La Comisión de Coordinación de Política Territorial, en sesión de 28 de febrero de 2005, dictaminó favorablemente dicha modificación, si bien, antes de su aprobación definitiva, habría de subsanar las siguientes deficiencias:

- a) *Se deben definir con mayor precisión las redes de infraestructuras que configuran los sistemas generales propuestos en esta modificación, delimitando las propias redes y sus zonas de afección, asegurando su integración en la estructura territorial municipal de manera coherente con la sistemática establecida en el vigente plan general.*
- b) *Teniendo en cuenta la gran envergadura de la actuación debe acreditarse la capacidad de abastecimiento de agua y suministro de energía eléctrica acorde a la demanda prevista, incorporando una programación y evaluación económica de las actuaciones previstas acompañadas al desarrollo del sector.*
- c) *Se ha calificar la superficie correspondiente a la depuradora como Sistema General, de acuerdo con la técnica del Plan General vigente, incluyendo el trazado de los colectores. Se deberá contar con la pertinente autorización de vertido del efluente, independientemente de la posible reutilización de parte de las aguas depuradas.*
- d) *El nuevo trazado desdoblado de la carretera MU-603 calificado como sistema general, deberá ajustarse a las determinaciones que señale la Dirección Gral. de Carreteras. El resto de las conexiones propuestas, que discurren por terrenos externos al ámbito de la modificación deberán definirse como sistemas generales, adecuando las calificaciones oportunas y señalando las bandas de protección y afección. Además deberá garantizarse la disponibilidad del acceso al sector desde la actual carretera regional.*
- e) *Se ha de localizar la superficie del Sistema General de Espacios Libres, independientemente de que se establezca la posibilidad de alterarse o ajustarse mediante el desarrollo del plan parcial, sin necesidad de modificación del plan general, como se prevé en el art.98 de la LSRM.*
- f) *Se ha de establecer una reserva de suelo para Sistema General de Equipamientos en la proporción establecida en el vigente plan general, conforme al criterio del art.149.2 de la LSRM, referido a modificaciones que incrementan el volumen residencial.*
- g) *Se debe articular una normativa reguladora que integre las determinaciones que se señalan sintéticamente en el cuadro resumen y en la ficha del sector, completándose con la incorporación de los criterios que definen la ubicación precisa de los sistemas generales, corrigiendo las imprecisiones y desajustes en los parámetros indicados (entre otros las alturas de las construcciones en función del número de plantas).*
- h) *Se han de incorporar las determinaciones que se desprendan de la Declaración de Impacto Ambiental, que se formule a raíz del informe favorable de la Comisión Técnica de Evaluación de Impacto Ambiental de 24/02/05.*
- i) *En la normativa deben incorporarse las condiciones señaladas por la D. G. Cultura, así como las determinaciones que se indiquen por otros organismos consultados.*



**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autóres: JESUS LOPEZ LOPEZ



- j) *Los planos de información y clasificación propuesta deberían contener la base del planeamiento vigente.*

**SEXTO.-** Mediante oficio de alcaldía de 28 de abril de 2005, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 29 del mismo mes y año, el Ayuntamiento remite tres nuevos ejemplares de esta modificación en los que se pretende cumplimentar y subsanar tales deficiencias.

**SÉPTIMO.-** Mediante oficio de 14 de julio de 2005, registrado de entrada en esta Consejería el siguiente día 21 del mismo mes y año, la Dirección General del Medio Natural remite copia de la Declaración de Impacto Ambiental dictada sobre esta modificación.

**OCTAVO.-** A la vista de este nuevo ejemplar del proyecto y de la Declaración de Impacto Ambiental, el Subdirector General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo emite informe que concluye del siguiente tenor literal:

*Con el Documento presentado quedan subsanadas las deficiencias señaladas en el referido informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial, así como las determinaciones preceptivas de los informes sectoriales emitidos, cuyas conclusiones deben incorporarse a la parte normativa del documento, con las siguientes indicaciones y reservas:*

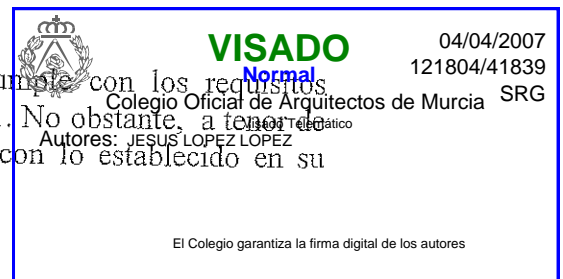
- *Debe presentarse Texto Refundido, que en su parte normativa anexa incorporará las determinaciones de obligado cumplimiento de los distintos informes sectoriales emitidos y de la Declaración de Impacto Ambiental, adaptando los términos a los establecidos en la Ley 1/2001, denominando a la edificabilidad bruta aprovechamiento de referencia y a la neta aprovechamiento resultante, en coherencia con el resto del documento.*
- *El acceso a la carretera MU-603 y a la futura autovía debe adaptarse al proyecto definitivo de la Dirección General de Carreteras, recogiendo su trazado en el Plan Parcial del Sector.*
- *Para la aprobación del Plan Parcial deberán obtenerse las correspondientes autorizaciones de los Organismos Sectoriales competentes en relación con la solución definitiva de los suministros de abastecimiento hidráulico y energético, así como las autorizaciones necesarias para evacuación y vertidos.*

*Procede en consecuencia la aprobación definitiva de la modificación, con las indicaciones y reservas señaladas, debiendo presentar un Documento Refundido para su oportuno diligenciado y publicación.*

## FUNDAMENTACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** Que, la aprobación definitiva de las modificaciones de los Planes Generales Municipales de Ordenación, compete al titular de esta Consejería, de conformidad con el artículo 136.2 de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia.

**SEGUNDA.-** Que, la tramitación de esta modificación, cumple con los requisitos exigidos en los artículos 135 y 136 de la antedicha Ley 1/2001. No obstante, a tenor de los informes obrantes en el expediente, y, de conformidad con lo establecido en su





artículo 132.3. y 137. b) de dicha ley regional, procede su aprobación definitiva a reserva de la subsanación de la deficiencias apuntadas en el informe técnico que se transcribe en el antecedente segundo.

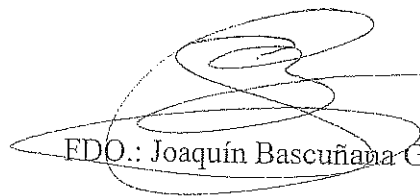
Vengo en resolver:

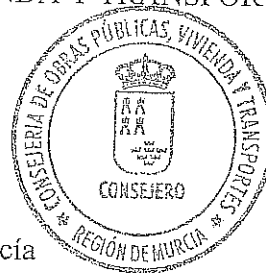
**PRIMERO.- APROBAR DEFINITIVAMENTE LA MODIFICACIÓN nº 23-R DEL P.G.O.U. DE ALHAMA DE MURCIA EN EL PARAJE "LA CONQUELA"** a reserva de la subsanación ante esta Consejería de las deficiencias que se señalan en el informe que se transcribe en el antecedente octavo en un documento refundido, para cuya toma de conocimiento, se faculta expresamente al Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo .

**SEGUNDO.- Ordenar la publicación en el B.O.R.M de la presente Orden, y de la normativa que pueda incluir** cuando se tome conocimiento del documento refundido al que se hace referencia en el apartado anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.4 de la Ley Orgánica 4/82, de 9 de junio, del Estatuto de Autonomía de la Región de Murcia, en relación con el artículo 151.2 de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, y 134 del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico; así como su notificación al Excmo. Ayuntamiento y a todos los interesados que figuran en el expediente.

La presente orden pone fin a la vía administrativa y, contra la misma podrá interponerse RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer -previamente al contencioso-administrativo- RECURSO DE REPOSICIÓN ante este mismo órgano en el plazo de un mes computado desde el día siguiente al de su notificación (o publicación en su caso); no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

En Murcia a 28 de julio de 2005  
EL CONSEJERO DE OBRAS PÚBLICAS, VIVIENDA Y TRANSPORTES

  
EDO.: Joaquín Bascuñana García



**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ  
Visado Telemático





Región de Murcia  
 Consejería de Obras Públicas,  
 Vivienda y Transportes.

Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Plaza de Santoña, 6  
 30071 - Murcia.

Fecha y nº de Resol.

## RESOLUCIÓN

**ASUNTO: TOMA DE CONOCIMIENTO de la parte normativa del Texto Refundido de la Modificación nº 23-R del P.G.O.U. de ALHAMA DE MURCIA: EN EL PARAJE "LA CONQUELA", (Expte.: 135/04)**

A la vista del expediente de referencia en el que constan los siguientes

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO:** Por orden de 28 de julio de 2005, se aprobó definitivamente la modificación de referencia. Si bien, dicha aprobación se otorgaba a reserva de subsanación de las deficiencias apuntadas en su antecedente octavo, a saber:

- *Debe presentarse Texto Refundido, que en su parte normativa anexa incorporará las determinaciones de obligado cumplimiento de los distintos informes sectoriales emitidos y de la Declaración de Impacto Ambiental, adaptando los términos a los establecidos en la Ley 1/2001, denominando a la edificabilidad bruta aprovechamiento de referencia y a la neta aprovechamiento resultante, en coherencia con el resto del documento.*
- *El acceso a la carretera MU-603 y a la futura autovía debe adaptarse al proyecto definitivo de la Dirección General de Carreteras, recogiendo su trazado en el Plan Parcial del Sector.*
- *Para la aprobación del Plan Parcial deberán obtenerse las correspondientes autorizaciones de los Organismos Sectoriales competentes en relación con la solución definitiva de los suministros de abastecimiento hidráulico y energético, así como las autorizaciones necesarias para evacuación y vertidos.*

**SEGUNDO:** Mediante oficio de fecha 14 de septiembre de 2005, el Ayuntamiento remite el referido Texto Refundido en el que se pretende la subsanación de tales deficiencias.

**TERCERO:** Sobre la anterior documentación y con fecha 9 de diciembre de 2005, el Subdirector General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, emite informe, según el cual: *"Con fecha 14/09/05 se presenta Texto Refundido para subsanación de las deficiencias señaladas, cumplimentándose adecuadamente lo señalado en la orden referida. No obstante, se significa que, en los documentos gráficos de ordenación aparece con carácter indicativo un trazado viario que debe quedar completamente integrado en el sector, pudiendo reajustarse los límites de éste, siempre que se acredite la disponibilidad de los terrenos y no se altere la superficie total ni el aprovechamiento definitivamente aprobados. Procede en consecuencia tomar conocimiento de la parte normativa del Texto Refundido para su oportuna publicación, quedando el resto del Documento a reserva de lo señalado en el apartado anterior"*

Y, en base a las siguientes



**VISADO**  
 Normal

04/04/2007  
 121804/41839

SRG  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Visado Telemático  
 Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ



Región de Murcia  
Consejería de Obras Públicas,  
Vivienda y Transportes.

Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo.

Plaza de Santoña, 6  
30071 - Murcia.

## FUNDAMENTACIONES JURÍDICAS

**ÚNICA.-** Que, habiéndose subsanado solo en parte las deficiencias apuntadas en la resolución aprobatoria, y, estando facultado en la misma el Director General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo para el acto de toma de conocimiento, procede se tome conocimiento solamente de la subsanación de deficiencias que afectan a la parte normativa conforme al texto refundido remitido por el Ayuntamiento, dejando pendiente de toma de conocimiento la subsanación de las deficiencias que afectan al resto del documento hasta que se integre completamente en el sector el viario a que se hace referencia en el informe transcrito en el antecedente tercero cuyos límites podrán reajustarse siempre que se acredite la disponibilidad de los terrenos y no se altere la superficie total ni el aprovechamiento definitivamente aprobados

Vengo en Resolver:

**TOMAR CONOCIMIENTO** de la parte normativa del Texto Refundido de la Modificación nº 23-R del P.G.O.U. de ALHAMA DE MURCIA: EN EL PARAJE "LA CONQUELA", y ordenar la diligenciación y posterior remisión de un ejemplar al Ayuntamiento. Dejando pendiente de toma de conocimiento la subsanación de las deficiencias que afectan al resto del documento hasta que se integre completamente en el sector el viario a que se hace referencia en el informe transcrito en el antecedente tercero cuyos límites podrán reajustarse siempre que se acredite la disponibilidad de los terrenos y no se altere la superficie total ni el aprovechamiento definitivamente aprobados

La presente resolución pone fin a la vía administrativa y, en tanto en cuanto se dicta por delegación del órgano que tiene atribuida la competencia, podrá interponerse contra la misma RECURSO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia en el plazo máximo de dos meses contados desde el día siguiente al de su notificación. No obstante, y, sin perjuicio de la formulación de cualquier otro que se estime procedente, podrá interponer -previamente al contencioso-administrativo- RECURSO DE REPOSICIÓN ante el titular de esta Consejería en el plazo de un mes computado desde el día siguiente al de su notificación (o publicación en su caso); no pudiéndose, en este caso, interponer el recurso contencioso-administrativo hasta que este de reposición sea resuelto expresamente o desestimado presuntamente por el transcurso de un mes desde su interposición sin que se le haya notificado resolución expresa.

En Murcia a 14 de diciembre de 2005

EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

Fdo.: Manuel Alfonso Guerrero Zamora


	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	SRG
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Consejería de Industria y Medio Ambiente

- 9461 **Declaración de Impacto Ambiental de la Dirección General de Calidad Ambiental relativa a la modificación puntual 23-R del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, finca «La Coquela», a solicitud del Ayuntamiento de Alhama de Murcia.**

Visto el expediente número 534/04, seguido al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, con domicilio en Plaza de la Constitución, 1, 30.840-Alhama de Murcia (Murcia), con C.I.F: P-3000800-G, al objeto de que por este órgano de medio ambiente se dicte Declaración de Impacto Ambiental, según establece la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2002, de 10 de mayo, correspondiente a la modificación puntual 23-R del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, finca «La Coquela», resulta:

Primero. Mediante Colegiación de Arquitectos de Murcia 04/04/2007  
 Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ Normal 121804/41839 SRG  
 2004 el promotor, referenciado, presentó documentación descriptiva de las características más significativas del objeto de esta Declaración de Impacto Ambiental.



**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839  
SRG

El Colegio garantiza la firma digital de los autores  
BOLETÍN OFICIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA

**Segundo.** Una vez presentado el Estudio de Impacto Ambiental elaborado por el promotor interesado, fue sometido a información pública durante 30 días (B.O.R.M. n.º 285, del viernes 10 de diciembre de 2004) al objeto de determinar los extremos en que dicho Estudio debiera ser completado. En esta fase de información pública no se han presentado alegaciones.

**Tercero.** Mediante acuerdo de la Comisión Técnica de Evaluación de Impacto Ambiental, de fecha 24 de febrero de 2005, se ha realizado la valoración de los impactos ambientales que ocasionaría la modificación puntual 23-R del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, finca «La Coquela», en los términos planteados por el promotor referenciado y examinada toda la documentación obrante en el expediente, se ha informado favorablemente la citada modificación puntual 23-R.

**Cuarto.** Con motivo de la modificación del perímetro inicialmente solicitado por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, aportado a este procedimiento en fecha 5/07/05 por ese Ayuntamiento, se consulta nuevamente a la Comisión Técnica de Evaluación de Impacto Ambiental que, en reunión extraordinaria de fecha 12/07/05 acuerda propuesta de Declaración de Impacto Ambiental favorable incluyendo las modificaciones de perímetro realizadas sobre la modificación puntual 23-R que se evalúa.

**Quinto.** La Dirección General de Calidad Ambiental es el órgano administrativo competente para dictar esta Declaración de Impacto Ambiental, de conformidad con lo establecido en el Decreto n.º 52/2005, de 13 de mayo, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Industria y Medio Ambiente (B.O.R.M. n.º 109, de 14 de mayo de 2005), que modifica el Decreto n.º 21/2001, de 9 de marzo, por el que se establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Agricultura, Agua y Medio Ambiente (B.O.R.M. n.º 75, de 31 de marzo de 2001).

**Sexto.** El procedimiento administrativo para elaborar esta Declaración ha seguido todos los trámites legales y reglamentarios establecidos en el R. D. 1131/1988, de 30 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución del R.D. Legislativo 1302/1986, de 28 de junio de Evaluación de Impacto Ambiental, y de conformidad con lo establecido en la Ley 6/2001, de 8 de mayo, por la que se modifica el R.D. Legislativo 1302/1986, así como la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2002, de 10 de mayo.

Vistos los antecedentes mencionados, las disposiciones citadas y las demás normas de general y pertinente aplicación, he tenido a bien:

Dictar

**Primero.** A los solos efectos ambientales se informa favorablemente la modificación puntual 23-R del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, finca «La Coquela», a solicitud del Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Esta modificación de planeamiento deberá realizarse de conformidad con las medidas protectoras y correctoras y el Programa de Vigilancia contenido en el Estudio de Impacto Ambiental presentado, debiendo observarse, además, las prescripciones técnicas incluidas en esta Declaración.

Esta Declaración de Impacto Ambiental favorable, se realiza sin perjuicio de tercero y no exime de los demás informes vinculantes, permisos, licencias o aprobaciones que sean preceptivos, para el válido ejercicio de las actuaciones proyectadas de conformidad con la legislación vigente.

**Segundo.** Esta Declaración de Impacto Ambiental deberá publicarse en todo caso, en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, conforme a lo establecido en el artículo 22 del Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, conteniendo el texto íntegro de la Declaración.

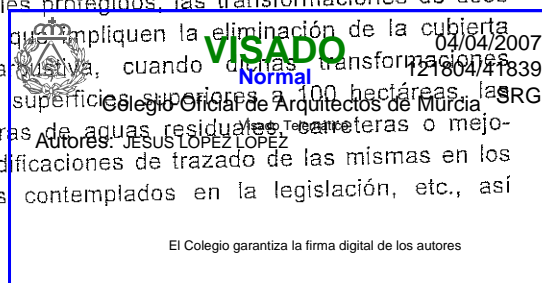
**Tercero.** Remítase a la Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo, como órgano de la Administración que ha de dictar la Resolución Administrativa de autorización del proyecto, según establece el artículo 19 del Reglamento para la ejecución del Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de junio.

Murcia, 14 de julio de 2005.—El Director General de Calidad Ambiental, Antonio Alvarado Pérez.

#### Anexo

El proyecto evaluado consiste en la Modificación Puntual n.º 23R, «Finca La Coquela», del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, sometida a Evaluación de Impacto Ambiental exclusivamente por el supuesto previsto en la letra c del apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por la Ley 2/2002, de 10 de mayo, que somete a Evaluación de Impacto Ambiental los Planes Generales Municipales de Ordenación, así como las modificaciones de los mismos que supongan la reclasificación de suelo no urbanizable.

No son objeto por tanto de esta Declaración de Impacto Ambiental, los instrumentos de planeamiento de desarrollo ni aquellas actuaciones que deban ser objeto de posteriores procedimientos de Evaluación de Impacto Ambiental por tratarse de supuestos contemplados en la normativa vigente en esta materia, tales como los Planes Parciales de cualquier uso cuando así lo exigiera expresamente el Plan General Municipal de Ordenación por actuar sobre áreas próximas a suelos no urbanizables protegidos, las transformaciones de usos del suelo que impliquen la eliminación de la cubierta vegetal arbustiva, cuando dichas transformaciones afecten a superficies superiores a 100 hectáreas, las depuradoras de aguas residuales, las tanques o mejoras y modificaciones de trazado de las mismas en los supuestos contemplados en la legislación, etc., así



como otros cualesquiera que se propongan dentro del ámbito del sector afectado por la modificación, y que estén sometidos a este trámite de evaluación de impacto ambiental, según la legislación ambiental vigente, o aquellos proyectos de infraestructuras o actuaciones sometidos a decisión discrecional según la legislación ambiental vigente por estar incluidos en el Anexo II de la Ley 6/2001, de 8 de mayo, para los que el órgano ambiental adopte la decisión de someterlos a evaluación de impacto ambiental.

La modificación propuesta consiste en el cambio de clasificación a suelo urbanizable residencial de unos terrenos cuya clasificación actual es la de suelo no urbanizable rural. Se trata de una superficie de 5.068.684 m<sup>2</sup> delimitada como «Alhama Golf Resort» en el plano I-2, de fecha marzo 2005, que introduce algunas modificaciones a la superficie inicialmente propuesta y delimitada como «Alhama Golf Resort» y «Servicios Alhama Golf» en el plano número P-2, REV 3, de fecha marzo 2004.

Examinada la documentación presentada por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, se establecen a continuación, sin perjuicio de las medidas correctoras y la propuesta de Programa de Vigilancia incluidas en el Estudio de Impacto Ambiental, las siguientes condiciones, a fin de que la aprobación de la Modificación Puntual del P.G.O.U. de Alhama de Murcia, pueda considerarse compatible con la conservación de los valores naturales existentes y ambientalmente viable:

#### 1. Condiciones para la compatibilidad de la Modificación Puntual con la conservación del Medio Natural

a) Antes de la aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberá recabarse informe de la Dirección General del Medio Natural, sobre la necesidad de realizar la evaluación de las repercusiones derivada del artículo 6 del R.D 1995/1997 de medidas para contribuir a garantizar la Biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la Fauna y Flora Silvestres. Se estará, en su caso, a lo dispuesto por el Órgano competente anteriormente citado.

#### 2. Medidas relacionadas con la Calidad Ambiental

a) El planeamiento de desarrollo, en su caso, así como las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de esta Modificación Puntual, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

b) Los Instrumentos de Desarrollo de Planeamiento derivados esta Modificación Puntual, deberán contemplar las obras necesarias de saneamiento para la evacuación de las aguas residuales. Las conducciones de saneamiento deberán incorporar las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, roturas, etc) a las aguas subterráneas.

Las redes de recogida para las aguas pluviales y las aguas residuales serán de carácter separativo.

c) La Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia «Finca La Coquela» deberá garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de vertidos, residuos, emisiones a la atmósfera y suelos contaminados, así como de los planes nacionales y regionales en estas materias.

d) En general, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal y autonómica vigente sobre ruido y en particular, en el Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en el Región de Murcia. Los instrumentos de planeamiento de desarrollo para el suelo urbano y urbanizable situado junto a autopistas y autovías deberán ser informados, en su caso, con carácter previo a su aprobación definitiva, por la Dirección General de Calidad Ambiental, conforme a lo establecido en el artículo 13 del referido Decreto 48/98, de 30 de julio.

#### 3. Medidas relacionadas con el Patrimonio Histórico-Cultural y Arqueológico

La Modificación Puntual y/o los Instrumentos de Desarrollo de Planeamiento recogerán las actuaciones y determinaciones que, en su caso, establezca el órgano competente en materia de patrimonio histórico-cultural y arqueológico.



**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ



AYUNTAMIENTO DE  
ALHAMA DE MURCIA  
Plan-Parc-Condado-12

AYUNTAMIENTO Alhama de Murcia REGISTRO GUBERNAL
8 AGO 2005
ENTRADA Nº: .....
SALIDA Nº: 5486

Por el presente le notifico que con fecha 8 de agosto de 2005, el Sr. Alcalde, ha dictado el siguiente **DECRETO**

**CERTIFICO:** Que con fecha 8 de agosto de 2005, el Sr. Alcalde, ha dictado el siguiente **DECRETO**:

“Visto el escrito con nº 7.837/05, presentado por D. Daniel Valenzuela Fernández, con DNI. Nº 34.792.004, en representación de la mercantil ALHAMA GOLF RESORT, S.L., con CIF B-73257305, en el que manifiesta acompañar un ejemplar del Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable 14-02-01, denominado “Condado de Alhama, Sector I”, redactado por el Arquitecto D. Jesús López López., y solicita que se tramite con arreglo al procedimiento legalmente establecido.

**RESULTANDO** que con fecha 28 de julio de 2005, por Orden nº 3.493 del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, se aprobó definitivamente la Modificación 23-R del P.G.O.U. de Alhama de Murcia, en el Paraje de La Coquela (Expte. 135/04).

**RESULTANDO.-** Que el Arquitecto Municipal, D. Domingo Monserrat Delgado ha emitido informe, en el que hace constar que procede informar favorablemente el Plan Parcial presentado, el cual desarrolla la Modificación 23-R del P.G.O.U. , zonificado como Suelo Urbanizable de Zona 14 Residencial, Subzona 02, Area 01, y su aprobación inicial, con los siguientes reparos:

1º.- Los documentos técnicos deberán visarse en el Colegio Oficial de Arquitectos.

2º.- Atendiendo al volumen de la actuación, deberá presentarse un Estudio de tráfico que avale los flujos de tráfico, y la capacidad de las vías proyectadas, debiendo tenerse en cuenta para los cálculos el sector nº II previsto por el P.G.M.O. Se presentará un anexo específico de la circulación de bicicletas.

3º.- Se considera insuficiente la justificación del Anexo de evacuación de aguas pluviales, especialmente en lo referido a las salidas de las mismas al río Guadalentín, y a la Rambla del Albujión, debiendo justificarse expresamente que esta agua no afectarán al espacio protegido situado entre el sector y el río.

4º.- La aprobación definitiva del Plan Parcial quedará condicionada a la obtención de las autorizaciones correspondientes de los Organismo Sectoriales en relación con los suministros de agua potable, electricidad, y telefonía. En todo caso, se reitera que no se admitirá el suministro alguno de agua potable desde las redes municipales, ni de redes existentes de la Mancomunidad de Carrales del Taibilla que dan suministro en la actualidad a la población del Municipio.

	<b>VISADO</b> Normal	04/04/2007 121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

5º.- En cuando a la Urbanización, será de aplicación la Ordenanza de Urbanización prevista en el P.G.M.O. A tal respecto, se tendrán en cuenta:

- a) Deberá presentarse un esquema de la recogida de residuos sólidos urbanos en base de contenedores enterrados.
- b) La E.D.A.R. deberá proyectarse de acuerdo con el Plan Especial de Infraestructuras, en fase de redacción.

6º.- En el diseño de la zonas verdes públicas, se facilitará el acceso y uso público.

7º.- Los movimientos de tierras se realizarán en presencia de un arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura, que supervisará la posible aparición de restos arqueológicos.

8º.- Debe de suprimirse la Ordenanza 1.4.5, licencia de obras, por no ajustarse a las previsiones legales.

9º.- Se precisa informe de la Dirección General del Medio Natural sobre la afección de la actuación sobre la Vereda situada junto al límite del Término Municipal.

10º.- La ordenación de volúmenes de manzanas, así como la previsión de vías interiores, se realizarán a través de un Estudio de Detalle.

11º.- Los costes estimados de urbanización se consideran bajos, especialmente los referidos a las infraestructuras generales, por lo que deberá presentarse un estudio más detallado de su valoración.

**CONSIDERANDO** que en el informe jurídico se hace constar lo siguiente:

Que la solicitud de la mercantil interesada ha sido presentada con fecha 5 de agosto de 2005, y le es de aplicación la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, (modificada por la Ley 2/2002, de 24 de mayo), que en su artículo 140 establece que la tramitación de los Planes Parciales previstos en el Planeamiento General, se sujetará las siguientes reglas.

- a) El Ayuntamiento realiza la aprobación inicial.
- b) Se abre un periodo de información pública durante un mes, mediante anuncio en el B.O.R.M. y en dos diarios de mayor difusión regional.
- c) Notificación a los titulares catastrales
- d) Se solicitará informe a la Dirección General de Urbanismo, y de otros organismos que resulten afectados.
- e) A la vista de los resultados de los trámites anteriores, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva, y se notificará a todos los interesados en el expediente.
- f) El Plan aprobado, y copia del expediente, se remitirá a la Dirección General de Urbanismo
- g) Finalmente, las Ordenanzas del Plan Parcial se publicarán íntegramente en el B.O.R.M.



En cuanto a la aprobación inicial del Plan Parcial presentado, el órgano competente es el Alcalde, de conformidad a lo establecido en el artículo 21.1.j de la Ley 7/81985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, según redacción dada por la Ley 57/2003.

Por lo que esta Alcaldía, en uso de las facultades conferidas por la normativa vigente en materia de Régimen Local, tiene a bien

## RESOLVER

**PRIMERO.-** Aprobar inicialmente el Plan Parcial Residencial denominado "Condado de Alhama, Sector I" que desarrolla la Modificación 23-R del P.G.O.U. de Alhama de Murcia, presentado por la mercantil ALHAMA GOLF RESORT, S.L., con los reparos que se han hecho constar en el informe del Arquitecto Municipal.

**SEGUNDO.-** Iniciar un periodo de información pública, por el plazo de un mes, publicándose Edictos en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, en dos Diarios de difusión regional, y en el Tablón de Anuncios Municipal.

**TERCERO.-** Solicitar informes a las Direcciones Generales de Arquitectura, Vivienda y Urbanismo; del Medio Natural, de Carreteras; de Industria; de Infraestructuras Turísticas; de la Confederación Hidrográfica del Segura; y de la Mancomunidad de Canales del Taibilla.

**CUARTO.-** Notificar el presente Decreto a la mercantil solicitante, para su conocimiento y efectos."

Lo que le notifico para su conocimiento y efectos, haciéndole saber que contra este Decreto que no agota la vía administrativa, podrá presentar las alegaciones que estime oportunas, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al recibo de ésta.

Alhama de Murcia a 8 de agosto de 2005

LA SECRETARIA,

Fdo.: Lydia Monreal Revuelta.

D. Daniel Valenzuela Fernández, en representación de ALHAMA GOLF RESORT, S.L.  
Parque empresarial Polaris World.  
Autovía Murcia San Javier, Km. 18







Región de Murcia  
Consejería de Obras Públicas,  
Vivienda y Transportes.

Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo,

Plaza de Santaña, 6  
30071 - Murcia.

Consej. GP V-DA y Tise - Murcia  
R.P. N. 51387 14/12/05 N. 09:25

Fecha: 14 de diciembre de 2005

N/ref.:	Urbanismo
N/expte:	228/05
Asunto	PP del sector I "Condado de Alhama"
Trámite	Remitiendo informe art. 140.a de la Ley del Suelo de la Región de Murcia

En sus escritos, por favor, cite fecha, n/ref<sup>a</sup> y n/expte.

S/ ref<sup>a</sup>:  
S/ expte.:  
S/ fecha: 29/09/05,  
Regtrdo. de entrada  
27/09/05

ILTMO. SR.  
ALCALDE PRESIDENTE  
EXCMO. AYUNTAMIENTO  
ALHAMA DE MURCIA

A la vista de la documentación remitida por ese Ayuntamiento, relativa al **PLAN PARCIAL "CONDADO DE ALHAMA, SECTOR I"**, y, en el ejercicio de la competencia atribuida en el artículo 140 de la Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, esta Dirección General emite sobre el mismo, el siguiente **INFORME** para su consideración en el acuerdo de aprobación definitiva:

**Ordenación**

*Tal y como se señalaba en el informe emitido para la toma de conocimiento se significa que el trazado viario del denominado Eje-3 debe quedar completamente integrado en el sector, pudiendo reajustarse los límites de este, siempre que se acredite la disponibilidad de los terrenos y no se altere la superficie total ni el aprovechamiento definitivamente aprobados.*

*El Eje viario 2 que bordea el sector debe terminar en rotonda en su extremo oriental, de forma que se asegure su funcionalidad si no tuviera continuidad hacia el exterior. Este viario deberá ser compatible con el trazado de la vereda de Coquela, en el tramo que resulta afectado por el sector y para el que se propone un trazado alternativo, que debe quedar identificado en los correspondientes planos.*

*Debe asegurarse la accesibilidad a través de viales públicos de todos las parcelas de titularidad pública y sería aconsejable también para aquellas parcelas de uso público comunitario intensivo, como son las de uso dotacional privado de gran extensión, evitando la complejidad de servidumbres entre predios.*

*Los espacios libres públicos de dimensiones inferiores a las reglamentarias no deben computarse en el cálculo del estándar de obligado cumplimiento.*

*La red eléctrica de media tensión deberá permitir un desarrollo autónomo de todo el sector, sin depender de futuras ampliaciones, garantizando la necesaria accesibilidad hasta los centros de transformación.*

*Debe localizarse con mayor precisión el depósito de abastecimiento de agua, definiendo su ocupación y características, de forma que se localice dentro del término municipal sin afectar al trazado de la Via Verde, ni a la vereda de Coquela, conforme a lo que establezca, en su caso, la MCT.*

*El esquema de la red de saneamiento debe completarse hasta la depuradora prevista en el exterior del sector, incluyendo la conducción de retorno de aguas depuradas para riego, definiendo con mayor precisión su trazado y características, o remitirse, en su caso, a Plan Especial. El esquema circulatorio de flujos resulta en algún caso contradictorio.*

*El esquema de la red de evacuación de pluviales debe completarse hasta la conexión de los emisarios externos a cauces públicos, justificando la viabilidad de su ejecución.*

*La ordenación detallada de grandes parcelas se remite a **proyectos de ejecución**, a Estudio de Detalle, cuando por la extensión y complejidad de los desarrollos, sería mas*

**VISADO** 04/04/2007  
121804/41839  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
JESUS LOPEZ LOPEZ



Región de Murcia  
Consejería de Obras Públicas,  
Vivienda y Transportes.

Dirección General de Vivienda, Arquitectura y Urbanismo,

Plaza de Santoña, 6  
30071 - Murcia.

*adecuada su ordenación mediante Planes Especiales, instrumentos más versátiles y apropiados a la diversidad de requerimientos y tipologías que pudieran demandarse en el futuro desarrollo del sector, que pueden resultar imprevisibles en el momento actual y evitaría acudir a futuras modificaciones de planeamiento.*

#### **Normativa.**

*Para mayor claridad, deberían diferenciarse en los distintos documentos los términos de aprovechamiento, índice de edificabilidad y edificabilidad neta de parcela.*

*La denominación de cada una de la Zonas establecidas para aplicación de las Normas Particulares debe corresponderse con la establecida en la documentación gráfica.*

*La regulación de la zona comercial-Terciario pretende abarcar también a los usos implantados en zonas residenciales, pero la redacción resulta confusa y contradictoria, en cuanto a señalamiento de edificabilidad y uso del término sector o ámbito.*

*Los espacios libres de dominio y uso privado deben calificarse como de uso comunitario para poder computar como compensación de los espacios libres públicos.*

*La redacción del art. 1.4.5. Licencias de obra, debe adaptarse a lo establecido en la legislación urbanística.*

#### **Plan de Actuación.**

*Por tratarse de un Plan Parcial de iniciativa privada, el Plan Parcial debe acompañarse del correspondiente Programa de Actuación, como documento independiente, formulado conforme a lo regulado en la Ley 1/2001.*

*El Plan de Actuación contiene referencias confusas a plan de etapas, concepto no incluido en la legislación actual, y a dos fases de urbanización, que no se corresponden con un único proyecto de urbanización. Debe aclararse la referencia a "Proyecto de Innecesariedad de Reparcelación".*

#### **Informes Sectoriales.**

*Deberán tenerse en cuenta las determinaciones que resulten procedentes de los informes sectoriales preceptivos a los que hace referencia el decreto de aprobación inicial, y especialmente las derivadas de lo dispuesto en la Declaración de Impacto Ambiental de 14/7/05.*

*Con respecto a la documentación remitida con fecha 24/11/05, acreditativa del suministro de agua potable, acompañando oficio de la Comisaría de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Segura, y con relación a las alternativas planteadas en el Plan Parcial, se establecerá la solución que resulte mas adecuada para garantizar el abastecimiento de agua de acuerdo con el plan de actuación y el calendario de ejecución del proyecto, de forma que quede asegurada la disponibilidad del recurso con anterioridad a la materialización formal de la demanda, y en todo caso, antes de la ocupación de la edificación.*

**De conformidad con lo establecido en el apartado c) del antedicho artículo 140 deberá remitir un ejemplar del proyecto que resulte aprobado definitivamente junto con el expediente municipal construido durante su tramitación.**

**EL DIRECTOR GENERAL DE VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO**

FDO.: Manuel Alfonso Guerrero Zamora



**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839

SRG  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ



AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

7 5 3 4 2 0 0

ENTRADA Nº: 8973

SALIDA Nº: .....

Sr. D. JUAN ROMERO CÁNOVAS  
Alcalde del Ayuntamiento de ALMAHA.

30840 ALHAMADE MURCIA

En contestación a la solicitud del Ayuntamiento de Alhama de Murcia (R.E. 02/09/05) sobre el Plan Parcial "Condado de Alhama, sector 1", y visto el informe técnico emitido al efecto, se significa lo siguiente:

1. Pese a que en la Memoria del Plan Parcial se afirma de que se trata de un "Resort Turístico" que contará con un campo de golf de "primer orden mundial", y que la Modificación 23-R del PG obliga a reservar un 5% del aprovechamiento para "uso turístico", lo cierto es que el PP no reserva ninguna parcela específicamente para "alojamiento turístico", que es el principal uso ya que favorece el flujo y la rotación turística. A este respecto, y reiterando lo que en su momento se informó con motivo de la citada Modificación 23-R, se recomienda que el PP califique expresamente suficiente suelo y aprovechamiento para la implantación de "alojamientos turísticos", especialmente en su modalidad de "establecimientos hoteleros".

2. Respecto al artículo "III.1.5.5. Uso Hotelero":  
- se recomienda modificar su título, ya que lo que parece que pretende abarcar no son solo los "hoteles" sino cualesquiera modalidad de "alojamiento turístico". Por tanto, se debería cambiar el término "hotelero" por otro más preciso ("hospedaje", "alojamientos turísticos",...)  
- Se debe eliminar la referencia a un "Reglamento de instalaciones turísticas", inexistente como tal en la región, ya que el desarrollo reglamentario de la Ley de Turismo se está efectuando con Decretos específicos para las distintas modalidades de alojamiento.

3. Deberían aclararse algunas de las condiciones de ordenación de la gran parcela nº 19 de uso "comercial y terciario", en la que el "hotelero" figura dentro de los usos "característicos". En concreto:  
- no queda clara la edificabilidad (en normativa figura como 1m2/m2, pero en el plano P-2 resultaría de 0,47m2/m2, e incluso parece que se podría alterar mediante Estudio de Detalle),  
- no se garantiza que las parcelas (500 m2 mínimo) en las que pudiera subdividirse esa gran parcela nº 19, cuenten con acceso desde la vía pública.  
- respecto a la altura de 5 plantas se recomienda autorizarla solo para "establecimientos hoteleros", a fin de reforzar su representatividad, y no extenderla indiscriminadamente a cualquier otro uso (comercial, oficinas, otros tipos de alojamientos turísticos, restaurantes, equipamientos de ocio,...).

4. La altura máxima de 4 plantas para "residencial colectiva en bloques" parece excesiva en una urbanización de "mínima densidad" que se pretende integrar en un "entorno rústico medioambiental".

5. Respecto a los campos de golf, principal reclamo turístico de la urbanización, parece que faltaría concretar:

- la normativa particular correspondiente a las 2 zonas destinadas golf: zona "verde privado(golf)" y zona "dotacional privado".
- las condiciones de cálculo del agua de riego necesaria y descripción de los caudales disponibles.

zonas destinadas golf: zona "verde privado(golf)" y zona "dotacional privado".

Consejería de Turismo, Comercio y Consumo

**VISADO** Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: JESÚS LÓPEZ LÓPEZ

04/04/2007 12:00/41839 SRG

Visado Telemático

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



6. Debe evitarse la afección sobre la futura Vía Verde Totana-Cartagena de 2 infraestructuras propuestas fuera del ámbito del sector, pero que se grafían en el Plan Parcial casi encima del antiguo trazado ferroviario: un Depósito de Agua junto al Canal de la MCT y una Subestación eléctrica.

7. A fin de favorecer la sinergia entre la futura Vía Verde Totana-Cartagena y esta actuación, se recomienda que los "itinerarios de bicicletas" mencionados en la Memoria queden claramente grafiados en los planos de la red viaria y en las secciones tipo del viario, dándoles continuidad hasta la futura Vía Verde.

Murcia, 19 de septiembre de 2005  
EL DIRECTOR GENERAL DE  
INFRAESTRUCTURAS DE TURISMO



José Anselmo Luengo Pérez

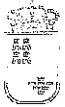


**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

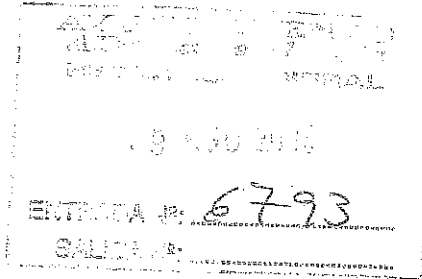
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ



Región de Murcia  
Consejería de  
Educación y Cultura

Dirección General de Cultura  
Servicio de Patrimonio Histórico

C/ Calderón de la Barca, 14, 2º  
30001 Murcia  
Telf.: 968-279732  
Fax: 968-279730



Murcia, 4 de agosto de 2004

<b>N/ref.:</b>	CCE/DGC/SPH
<b>N/expdte.:</b>	292/2004
<b>Asunto:</b>	Modificación 23-R, estructural, del PGOU sobre recalificación de Suelo Urbanizable Residencial Sectorizado en el Paraje de La Coquela.- ALHAMA DE MURCIA
<b>Destinatario:</b>	Sr. Alcalde Presidente Ayuntamiento de ALHAMA DE MURCIA

S/ref.º:  
S/expte.º:  
S/fecha:

En sus escritos: por favor, cite fecha, n/ref.º y n/expdte.

En relación con el asunto de referencia, a la vista de los informes técnicos del Servicio de Patrimonio Histórico, esta Dirección General informa lo siguiente:

#### Arqueología

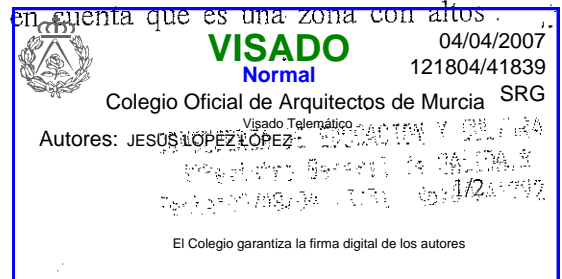
En la documentación remitida no figura inventario de Patrimonio Histórico ni evaluación de posibles impactos sobre el mismo. Se afirma la inexistencia de bienes afectados pero en el equipo no figura ningún técnico cualificado para atestiguar dicha información.

La zona carece de una prospección arqueológica sistemática, habiéndose constatado la presencia de un yacimiento catalogado en la Carta Arqueológica Regional que parece quedar afectado por la actuación propuesta (Casa del Malo).

A la luz de lo expuesto, en base a lo establecido en las normativas y recomendaciones nacionales y europeas relativas a la salvaguarda del patrimonio arqueológico en el contexto de las operaciones urbanísticas, debe insistirse en la necesidad de ejecutar una prospección arqueológica previa (reconocimiento visual del terreno por parte de un técnico arqueólogo designado por la Dirección General de Cultura, a propuesta de los interesados) que permita descartar cualquier posible afección a bienes o elementos no catalogados

#### Catalogación

La Modificación no incluye entre su documentación mención alguna al patrimonio histórico afectado por dicha modificación. Ha de tenerse en cuenta que es una zona con altos valores etnográficos.



ELG/elg

el29204

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



Región de Murcia  
Consejería de  
Educación y Cultura

Dirección General de Cultura  
Servicio de Patrimonio Histórico

C/ Calderón de la Barca, 14, 2º  
30001 Murcia  
Telf.: 968-279732  
Fax: 968-279730

Cercano a la zona donde se va a actuar se encuentran dos inmuebles catalogados, estos son : La antigua estación abandonada de la antigua línea Totana-Cartagena (nº de inventario 08082) y el mojón que dividía los T.M. de Mazarrón, Totana y Alhama ( nº de inventario 08083), ambos elementos, deberán ser conservados en su integridad.

Para el resto del patrimonio se deberá presentar un estudio pormenorizado sobre arquitectura tradicional y del agua en la zona.

De lo que le doy traslado para su conocimiento y efectos oportunos.

EL DIRECTOR GENERAL DE CULTURA



do.: José Miguel Noguera Celdrán

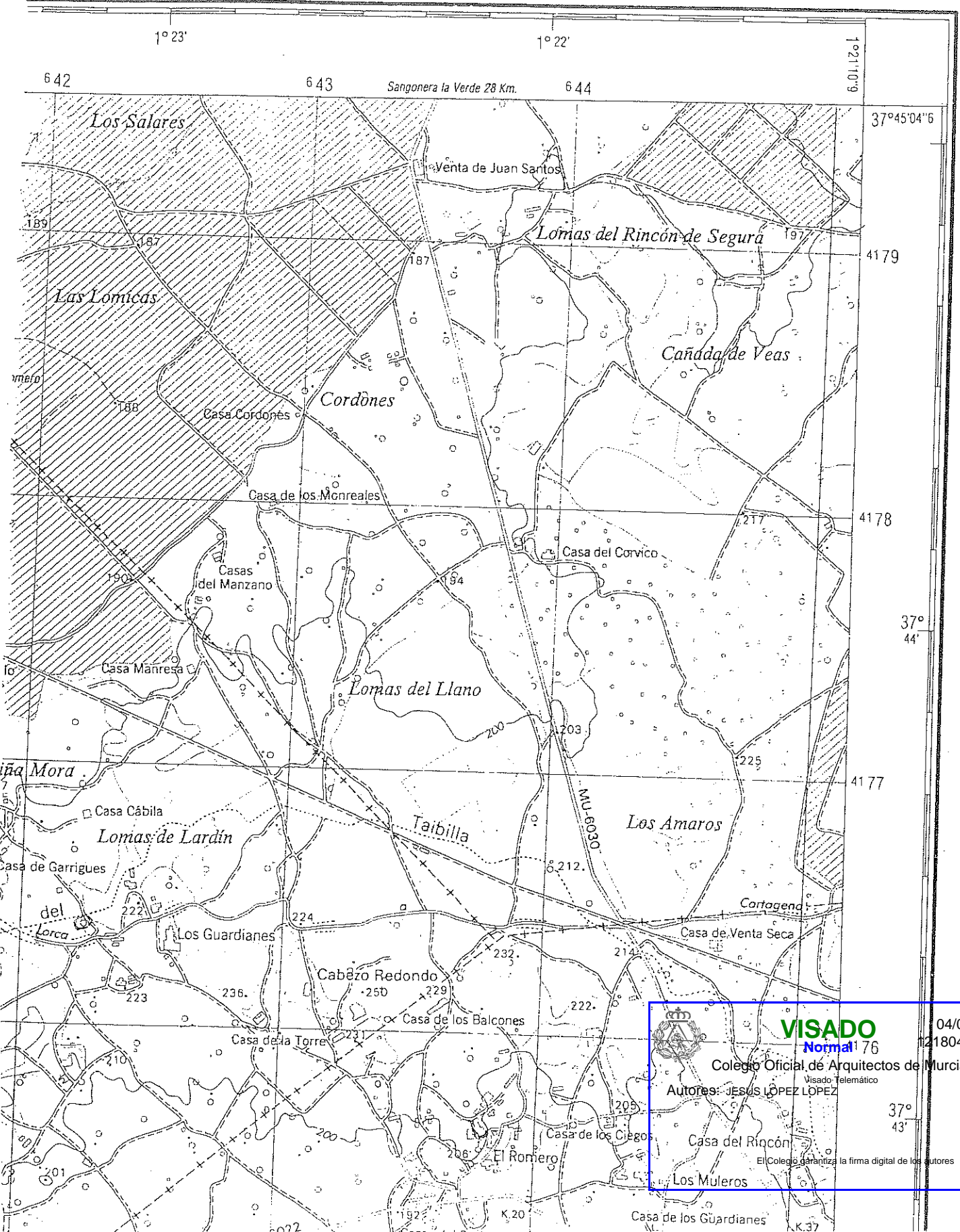


ALHAMA

# 954 - III

(51-76)

05082 ESTACION  
05083 MOJOL



**VISADO**  
Normal 76  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG  
Visado Telemático  
AUTORES: JESÚS LÓPEZ LÓPEZ  
El Colegio garantiza la firma digital de los autores

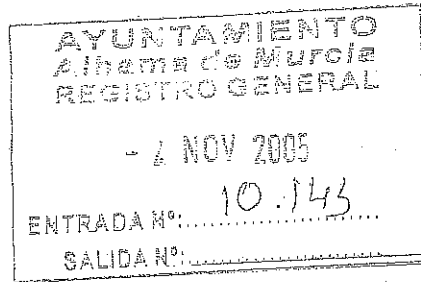
04/04/2007  
121804/41839



Región de Murcia  
Consejería de Educación  
y Cultura

Dirección General de Cultura  
Servicio de Patrimonio Histórico

Calderón de la Barca, 14, 2º  
30001 Murcia  
Telf.: 968-279727  
Fax: 968-279730



Murcia, a 27 de octubre de 2005

S/refª.:  
S/expte.:  
S/fecha:

N/ref.:	GEC/DGC/SPH
N/expte.:	634/2005
Asunto:	Permiso de prospección en Plan Parcial Sector US14-01 "Condado Alhama" (Alhama de Murcia).
Destinatario:	Ayuntamiento de Alhama de Murcia Plaza de la Constitución, 1 30840 Alhama de Murcia

En sus escritos: por favor, cite fecha, n/refª. y n/exppte.

Con fecha 25 de octubre de 2005, el Ilmo. Sr. Director General de Cultura ha concedido permiso de prospección arqueológica de urgencia a D. LUIS ALBERTO GARCÍA BLÁNQUEZ en Plan Parcial Sector US14-01 "Condado Alhama" (Alhama de Murcia).

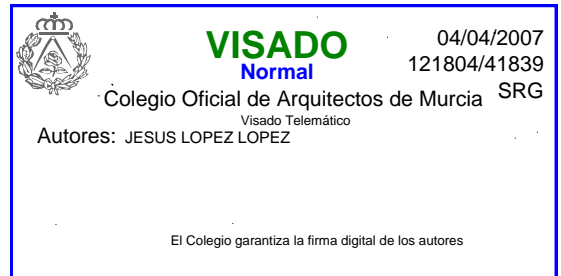
Lo que le comunico para su conocimiento y efectos oportunos.

EL JEFE DE SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO



Fdo.: Ángel Iniesta Sanmartín

CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN Y CULTURA  
\*\*Registro General de SALIDA\*\*  
Fecha: 29/10/05 08:59 No: 100/58643







Región de Murcia  
 Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio  
 Dirección General de Medio Ambiente  
 Servicio de Información e Integración Ambiental

C/ Catedrático Eugenio Ubeda, nº 3. 3ª Planta.  
 30008 MURCIA  
 Tel. 968 228894/95. Fax 968 228904

COMUNIDAD AUTÓNOMA DE MURCIA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO REGISTRO SALIDA	
Fecha	5 ABR. 2005
Nº	41895

N/Rfa:	IA/21/04	S/Rfa:	
SERVICIO DE INFORMACIÓN E INTEGRACIÓN AMBIENTAL.			
ASUNTO: Informe Ambiental.			
DESTINATARIO:  Gerencia de Urbanismo Ilmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia Plaza de la Constitución, nº 1 30840-Alhama de Murcia (Murcia)			

REGISTRO DE MEDIOS DE TRANSPORTE SERVICIO DE REGISTRO DE MEDIOS DE TRANSPORTE REGISTRO DE MEDIOS DE TRANSPORTE	
Fecha	5 ABR 2005
Nº	3105
VALIDACIÓN: .....	

Adjunto remito informe complementario al emitido anteriormente relativo a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, en el paraje "La Coquela", en relación a su afección a la vía pecuaria Vereda de Coquela.

Atentamente,

Murcia, a 01 de abril de 2005.  
 LA DIRECTORA GENERAL DEL  
 MEDIO NATURAL

Fdo.: Encarna Muñoz Martínez



	<b>VISADO</b>	04/04/2007
	Normal	121804/41839
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



## INFORME TECNICO

De: **UNIDAD DE CONSERVACIÓN DE SUELOS Y VÍAS PECUARIAS**

Murcia, 30 de marzo de 2005

Una vez examinada la documentación relativa a la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana del Termino Municipal de Alhama de Murcia en el paraje “La Coquela” puede determinarse lo siguiente:

Tal y como queda reflejado en la memoria resumen para el EIA, la finca “La Coquela” es atravesada en su limite sur por una vía pecuaria, cuya denominación no es Vereda de Lorca a Cartagena tal y como aparece en dicha memoria, sino el de Vereda de Coquela, clasificada entre las del T.M. de Alhama de Murcia por O.M. de 17/01/1977, y con una anchura legal de 20,89 metros.

En la citada modificación del PGOU se ha recogido la existencia de la vía pecuaria, aunque no se determina su trazado, por lo que a falta de un deslinde oficial se adjunta plano donde se determina dicho trazado. Dicho trazado según se describe en el proyecto de clasificación del T.M. de Alhama de Murcia y queda reflejado en el plano adjunto, en los primeros metros hace un recorrido caballera sobre la línea de término de Alhama y Mazarrón, por lo que su afección dentro del T.M. de Alhama sería de la mitad de su anchura legal. Posteriormente se adentra en el T.M. de Mazarrón, por lo que no afectaría a la zona de estudio, para volver a entrar más hacia el Oeste de nuevo en el T.M. de Alhama, recorriendo aproximadamente 700 metros, y salir de nuevo y adentrarse en el de Mazarrón pasando por la casa de Coquela. Posteriormente vuelve a entrar en el T.M de Alhama a partir del mojón común a Mazarrón, Fuente Alamo y Alhama, yendo su trazado caballera sobre la línea de términos de Alhama y Fuente Alamo.



**VISADO**  
Normal

04/04/2007  
121804/41839

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ



## CONCLUSIONES

En el proyecto de modificación puntual de PGOU se deberán tener en cuenta las siguientes directrices:

- Deberá reflejarse correctamente el trazado y linderos de la vereda, teniéndose en cuenta su anchura legal, no estando permitida ninguna actuación sobre toda esta anchura. Por lo tanto la superficie que corresponda a la vereda deberá de reservarse como Suelo No Urbanizable.
- No se permite el asfaltado, pavimentado o cualquier otra actuación que suponga una desnaturalización del terreno en toda la anchura de la vereda. Si se permiten otro tipo de actuaciones compatibles con los usos de las vías pecuarias, tales como acondicionamientos de mejora del terreno, plantaciones o ajardinamiento lineal, carriles bici, etc., siempre y cuando no se obstaculice el tránsito y sometidas previamente a su estudio por parte de esta Dirección General.
- Por razones de ordenación del territorio puede proponerse un cambio de trazado de la vereda, teniendo en cuenta que los cambios de trazado en ningún modo pueden perjudicar a los titulares de los nuevos terrenos por donde se vaya a proponer el trazado alternativo. La ordenación territorial, en este caso por la modificación puntual del PGOU, cuenta con instrumentos adecuados para compensar a aquellos propietarios que se vean afectados, e incluso, de considerarse necesario y en el caso de existir intrusiones, a costa de aquellos por cuyos terrenos pasase el trazado original. Dicha modificación debe contar con la conformidad de esta Dirección General, y deberá indicarse de forma expresa en el proyecto los tramos cuyo trazado ha sido modificado, entendiéndose con ello que se han tomado las medidas de compensación adecuadas.

VEN Y CONFORME  
EL JEFE DE SERVICIO DE ORDENACION  
Y GESTION DE LOS RECURSOS NATURALES

Fdo: Remigio Masía García

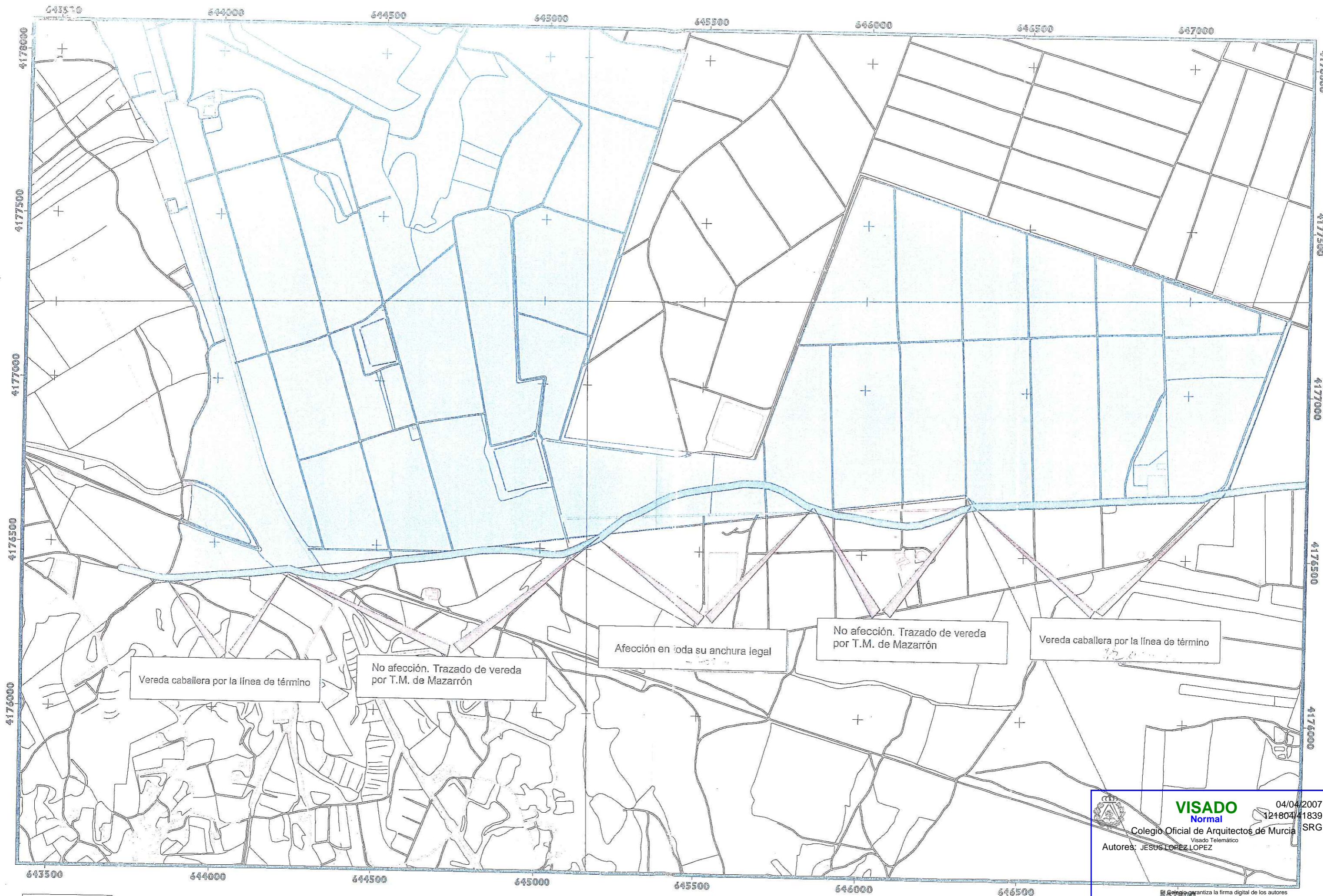
VEN Y CONFORME  
LA DIRECTORA GENERAL  
DEL MEDIO NATURAL

Fdo: Estrella Muñoz Martínez

Técnico de la Unidad



El Colegio garantiza la firma digital de los autores



E: 1/10.000

# Vereda de Coquela. 20,89 metros de anchura legal


**VISADO**  
 Normal  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
 Visado Telemático  
 Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

04/04/2007  
 121804/41839  
 SRG

El Colegio garantiza la firma digital de los autores