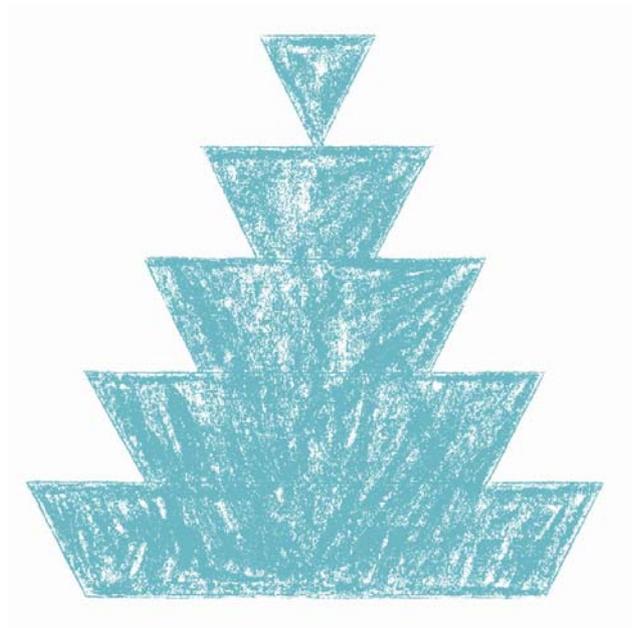


# PLAN PARCIAL SECTOR USEC -15-02-01

“CONDADO DE ALHAMA II”  
ALHAMA DE MURCIA



## MEMORIA

**Promotor: NEW GOLF PROPERTIES, S.L.**

Jesús López López, arquitecto

Julio 2009



**VISADO**  
Normal

11/08/2009  
152570/121213

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**

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.3.11.- ELEMENTOS CATALOGADOS****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 vinculados**

**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 viaria interna del sector

II.2.2.3.- Estructura general del uso residencial y dotacional.

II.2.2.4.- Estructura general del sistema de espacios libres

II.2.2.5.- 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**

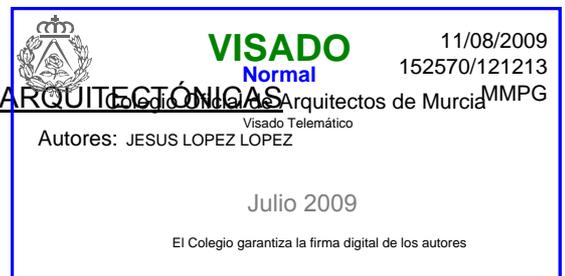
II.3.6.1.- Conexión con el exterior del sector

II.3.6.2.- Red de telefonía y telecomunicaciones

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

II.3.7.1.- Conexión con el exterior del sector

II.3.7.2.- Red de riego

**II.3.8.- ACCESIBILIDAD Y SUPRESIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS**

**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. - GESTION DE RESIDUOS DOMICILIARIOS

**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. - Turístico - Hotelero
- III.4.4.4. - Equipamiento privado.
- III.4.4.5. - Verde Privado
- III.4.4.6. - Servicios técnicos
- III.4.4.7. - Sistema general de infraestructuras
- III.4.4.8. - Equipamientos públicos
- III.4.4.9. - Espacios libres de dominio y uso público
- III.4.4.10. - Cuadro resumen

**IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN.****IV.1.- NORMAS DE PROTECCIÓN DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL.**

- IV.1.1.- Medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

**V.- PLAN DE ACTUACIÓN Y ESTUDIO ECONÓMICO.****V.1.- PLAN DE ACTUACIÓN**

- V.1.1.- Ejecución obras de urbanización y plazo de ejecución
- V.1.2.- Conservación y Mantenimientos de Instalaciones y servicios

**V.2.- ESTUDIO ECONÓMICO**

- V.2.1.- Resumen General de Costos
- V.2.2.- Justificación de la viabilidad del proyecto
  - V.2.2.1.- Generalidades
  - V.2.2.2.- Estimación del costo total de urbanización
  - V.2.2.3.- Estudio de costes de ejecución y viabilidad
  - V.2.2.4.- Costes de infraestructuras incluidos en el PEI
  - V.2.2.5.- Repercusión de los costos de urbanización sobre el metro cuadrado de parcela
  - V.2.2.6.- Medios con que cuenta el promotor
  - V.2.2.7.- Garantías
  - V.2.2.8.- Conclusión

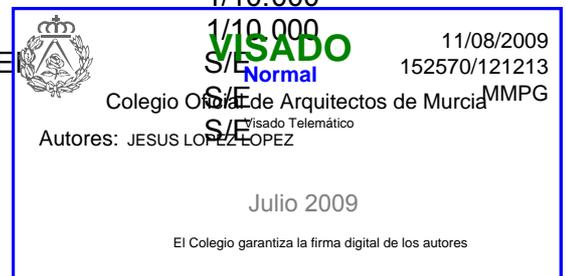
**VI.- ANEJOS A LA MEMORIA**

- VI.1.- CUADRO RESUMEN
- VI.2.- FICHA DEL SECTOR

**VII.- RELACIÓN DE PLANOS**

## PLANOS DE INFORMACIÓN:

I.1	_ Situación	1/250.000
I.2.1	_ Emplazamiento	1/10.000
I.2.2	_ Emplazamiento Finca Mejora Ambiental	S/E
I.3	_ Clasificación Planeamiento Vigente	S/E
I.4	_ Infraestructuras Existentes	S/E
I.5	_ Topográfico.	1/10.000
I.6.1	_ Catastral Sector II	1/10.000
I.6.2	_ Catastral finca Mejor Ambiental.	1/10.000
I.7	_ Red de Infraestructuras viarias propuestas en el PEI	S/E
I.8	_ Red de Abastecimiento propuesta en el PEI.	S/E
I.9	_ Red Eléctrica propuesta en el PEI.	S/E



## PLANOS DE PROYECTO:

P.1	_ Zonificación y Superficies.	1/5.000
P.1.1.A a 1.X	_ Zonificación y Superficies.	1/1.000
P.2	_ Régimen Jurídico del suelo	1/10.000
P.3	_ Fases y unidades de actuación	1/5.000
P.4	_ Dotaciones, Equipamientos y Espacios libres.	1/5.000
P.5	_ Sistemas Generales Vinculados	1/10.000
P.6	_ Estructura Viaria	1/10.000
P.7.1	_ Conexiones de Infraestructuras.	1/5.000
P.7.2	_ Conexiones y desvíos de caminos.	1/10.000
P.8	_ Ordenación en relación con el entorno.	1/10.000
P-9.1 a 9.3	_ Rasantes.	1/2.500
P-10.1 a 10.10	_ Perfiles longitudinales.	1/1.000/100
P-11	_ Replanteo Planta General	1/5.000
P-12	_ Replanteo Coordenadas	S/E
P-13	_ Red de Abastecimiento	1/5.000
P-14	_ Red de riego	1/5.000
P-15	_ Red de Saneamiento	1/5.000
P-16	_ Red de Pluviales	1/5.000
P-17	_ Red eléctrica. Media Tensión y C.T	1/5.000
P-17.1	_ Detalle de Centros de Transformación	S/E
P-18	_ Alumbrado público	1/5.000
P-19	_ Red de Telecomunicaciones	1/5.000
P-20	_ Viario y circulación. Planta general	1/5.000
P-20.1 a 20.11	_ Viario y circulación. Zonas	1/1.000
P-21	_ Secciones tipo de viario	1/200
P-22	_ Detalles de Pavimentación	Varios
P-23.1	_ Detalles de Abastecimiento	Varios
P-23.2	_ Detalles de Abastecimiento	Varios
P-24	_ Detalles de riego	Varios
P-25	_ Detalles de saneamiento.	Varios
P-26	_ Detalles de Telecomunicaciones	Varios
P-27.1	_ Detalles de Accesibilidad	Varios
P-27.2	_ Detalles de Accesibilidad	Varios
P-28.1	_ Ordenación no vinculante en relación con el entorno	1/10.000
P-28.2	_ Ordenación no vinculante, edificación	1/5.000
P-28.3	_ Ordenación no vinculante, parcelas	1/5.000

**VII.- ANEXOS**

A-1. APROBACIÓN MEMORIA AMBIENTAL.

A-2. CONVENIO URBANISTICO.

A-3. APROBACION DEL CONVENIO URBANISTICO.

A-4. CEDULA DE URBANIZACION.

A-5. ESTUDIO ARQUEOLOGICO



## A-6. ANEXOS DE INFRAESTRUCTURAS

ESTUDIO DE TRÁFICO  
PREVISIÓN DE LAS DEMANDAS DE RECURSOS HÍDRICOS  
RED DE ALCANTARILLADO  
RED DE DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE  
PREVISIÓN POTENCIA ELECTRICA

## A-7. ESTUDIO GEOLOGICO, HIDROGEOLOGICO Y GEOTECNICO.

## A-8. ESTUDIO HIDROLOGICO E HIDRAULICO.

A-9. ANEXO: CARACTERIZACIÓN ECOLÓGICA Y AMBIENTAL DE LA FINCA DE  
CESIÓN AMBIENTAL "NUPE 22.01" CARRASCOY

## A-10. INFORME / MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

## A-11. INFORMES SECTORIALES

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA  
DIRECCIÓN GENERAL DE URBANISMO  
DIRECCIÓN GENERAL DE REGADÍOS Y DESARROLLO RURAL  
DIRECCIÓN GENERAL DE CARRETERAS



## I.- MEMORIA INFORMATIVA

### I.1.- INTRODUCCIÓN.

Por encargo de la compañía "New Golf Properties, S.L.", propietaria única de los terrenos incluidos en el ámbito de estudio, el técnico que suscribe redacta el presente Plan Parcial del Sector USEC-15-02-01, "Condado de Alhama II", de acuerdo con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación aprobado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

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

#### I.1.1.1.- ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Alhama de Murcia inicia la revisión y adaptación a la Ley del Suelo de la Región de Murcia de su Plan General Municipal de Ordenación, que fue aprobado inicialmente por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 24 de Febrero de 2005, y publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia el día 7 de Marzo de 2005. La aprobación provisional la dictó el Pleno del Ayuntamiento en sesión celebrada el día 23 de Enero de 2006, habiendo sido aprobado definitivamente por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Urbanismo.

El presente Plan Parcial desarrolla las determinaciones y condicionantes del nuevo Plan General Municipal de Ordenación establecidas para el suelo clasificado como Urbanizable sin sectorizar UNSEC-19-01 a las que a continuación nos referiremos.

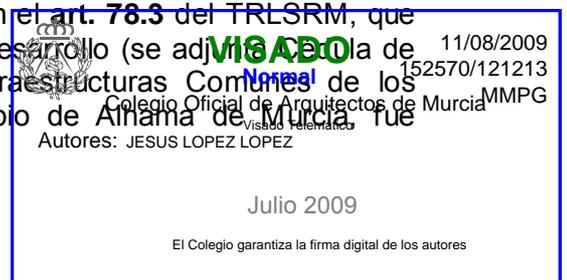
#### I.1.1.2.- OBJETO

El Plan Parcial "Condado de Alhama II", como instrumento de desarrollo, tiene por objeto la delimitación de un sector de suelo urbanizable incluyendo la ordenación pormenorizada del mismo con los criterios que se recogen en el PGMO de Alhama de Murcia, siendo continuista con la ordenación contenida en el Plan Parcial Condado de Alhama colindante, en fase de ejecución de obras de urbanización y edificación.

Se trata de un Plan Parcial de iniciativa particular redactado por encargo de la propiedad al amparo de lo dispuesto en el **artículo 128** del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia 1/2005 TRLSRM.

De conformidad con lo dispuesto en el **artículo 78.1** del TRLSRM, 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.

Para la redacción del presente Plan Parcial, se ha solicitado y obtenido la correspondiente Cédula de Urbanización de acuerdo con el **art. 78.3** del TRLSRM, que ha delimitado tanto el ámbito como las condiciones de desarrollo (se adjunta Cédula de Urbanización). Por otra parte, el Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turístico-Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia, fue



aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en acuerdo pleno con fecha 25 de junio de 2009, y en el cual se incluye la previsión de las grandes infraestructuras urbanísticas de abastecimiento de agua, energía eléctrica y acceso rodado, y que son recogidas en el presente documento.

De conformidad con la Ley 9/2006 de 28 de Abril sobre "Evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente", publicada en el BOE de 29 de Abril de 2006, el Plan Parcial ha seguido el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica. Como resultado del procedimiento, la Dirección General de Planificación, Evaluación y Control Ambiental con fecha 13 de abril de 2009 aprueba la Memoria Ambiental, cuyas consideraciones han sido incorporadas al presente documento, junto a las del resto de informes vinculantes; Informe de Sostenibilidad Ambiental y Observaciones o Alegaciones formuladas en la fase de Información Pública y Consultas.

### **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.

El Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia TRLSRM 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. Tratándose de un Plan Parcial no previsto por el Plan General Municipal de Ordenación, a tenor de lo dispuesto en el artículo 141, procederá, tras la aprobación inicial, un período de información pública de dos meses.

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. **145.2**)

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 **NEW GOLF PROPERTIES, 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 **5.907.912 m2.**

Los terrenos cuya transformación urbanística se desarrolla por medio del presente documento están clasificados como **Suelo Urbanizable no Sectorizado**, lo que motiva la necesidad de redactar el presente instrumento de Planeamiento siguiendo las determinaciones recogidas en el PGMO de Alhama de Murcia.

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

El área sobre la que se desarrolla la actuación, como se ha indicado anteriormente, esta delimitada por el PGMO de Alhama de Murcia dentro de las zonas calificadas como Suelo Urbanizable No sectorizado UNSEC. 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 y la Cédula de Urbanización expedida por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia con fecha 29 de septiembre de 2008.



## 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 RM-23, de Alhama a Mazarrón y la RM-2, 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 ocupar ha sido recientemente comprobado mediante un levantamiento topográfico completo, arrojando una superficie total de **5.907.912 m<sup>2</sup>**. 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 la presente documentación incida sobre ellos limitando derechos urbanísticos futuros de los mismos, pero coordinando dichos desarrollos.

La promotora del contiguo sector Condado de Alhama y la promotora del presente Sector pertenecen al mismo grupo empresarial, lo 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.

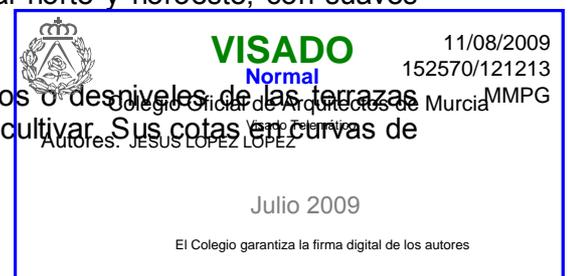
La actuación se desarrolla sobre un ámbito formado por una finca, con una extensión de **5.907.912 m<sup>2</sup>** conforme a la medición y comprobaciones efectuadas con ocasión de la redacción del presente documento.

El área de actuación abarca una superficie aproximada de 628,10 Has, ubicadas tal y como queda grafiado en los Planos de Información de este proyecto.

Los límites concretos del área son los de la agrupación de diferentes fincas, de propietario único, que son en su mayor parte límites de bancales 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 Reguerón, al este, y hacia el Guadalentín, al norte y noroeste, con suaves pendientes en el centro de la parcela.

Son terrenos ligeramente ondulados, con escalonamientos o desniveles de las terrazas de cultivo de regadío, donde se intercalan montículos sin cultivar. Sus cotas en curvas de

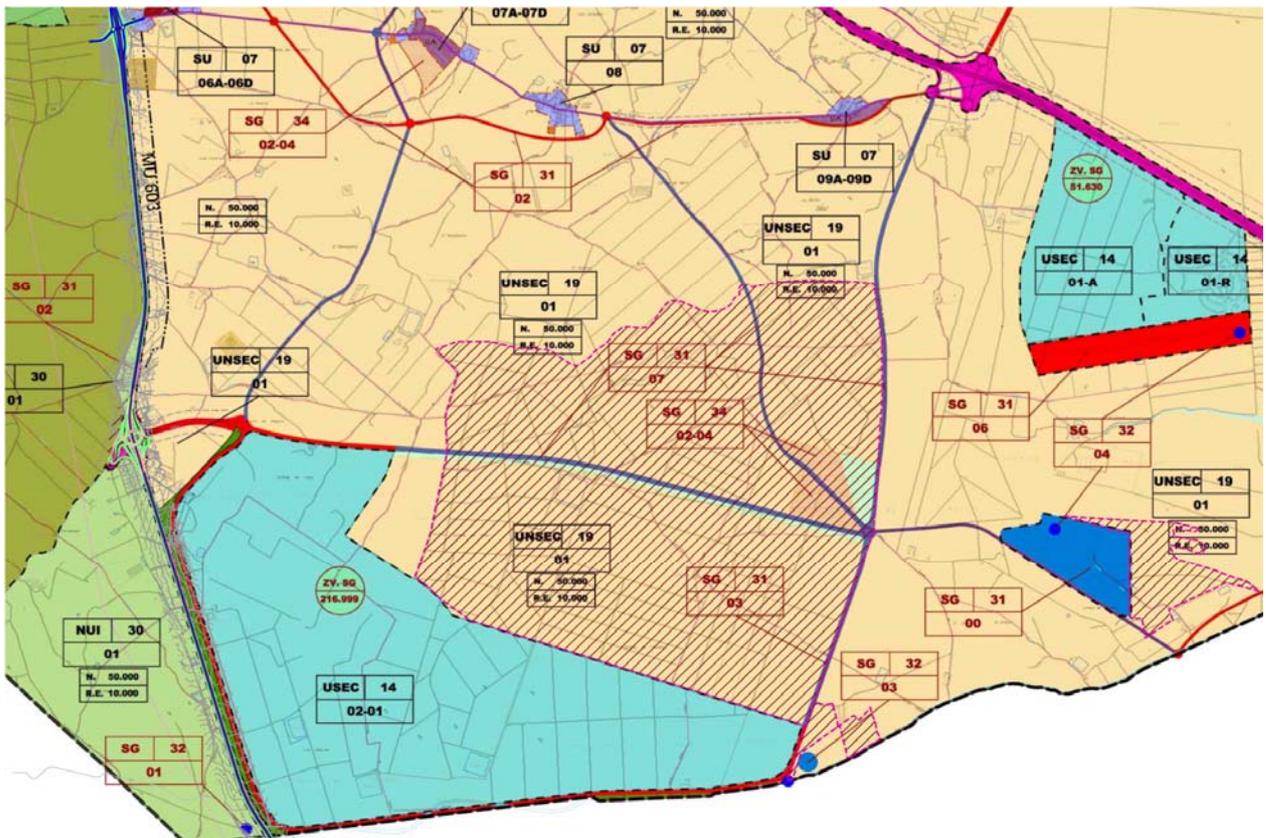


nivel oscilan entre la cota 235,00 m. aproximadamente en su punto más alto al noreste de la actuación, y la cota 191,00 m. aproximadamente también en su nivel más bajo al noroeste del área

Las plantaciones actuales están destinadas a cultivo de frutales, hortalizas o especies de secano. También es de destacar en la zona la presencia de cuatro 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 **5.907.912 m2** y está situada en terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado.





**VISADO**  
Normal

11/08/2009  
152570/121213

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**  
Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Julio 2009

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

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

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.

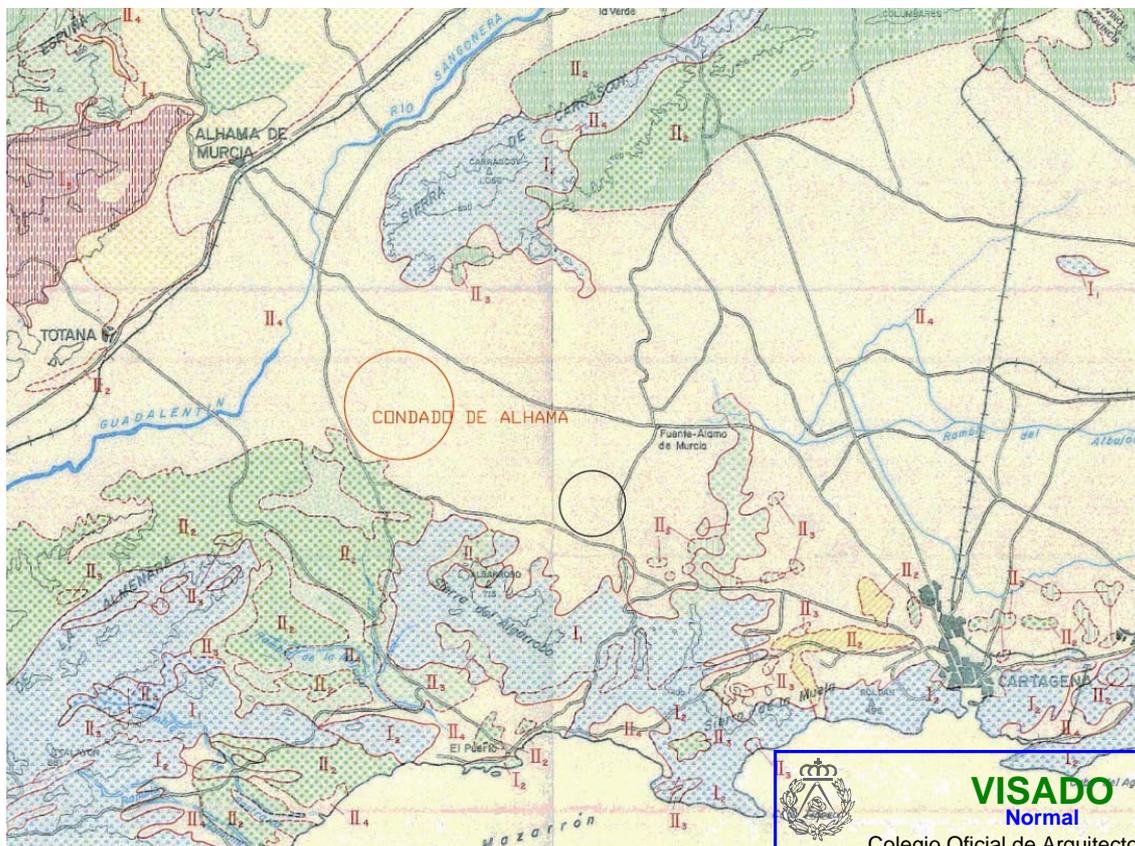
### I.2.2.1.- TOPOGRAFÍA

La finca tiene la topografía sensiblemente ondulada, con elevaciones central norte/sur, constituida mayoritariamente por terrenos de cultivo o eriales, con pendiente noroeste y noreste, tal y como figura en plano topográfico de proyecto.

### 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 diatomíticas en el noroeste de la parcela. En el resto encontramos costras, cantos redondeados y arenas.



**VISADO**  
Normal

11/08/2009  
152570/121213

Collegio Oficial de Arquitectos de Murcia

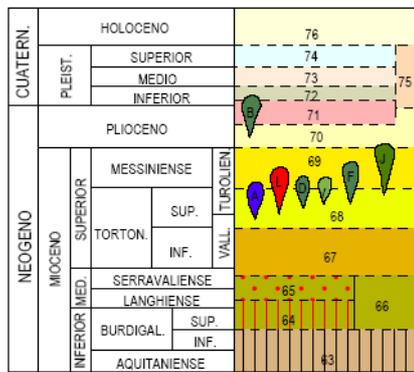
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Julio 2009

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>

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

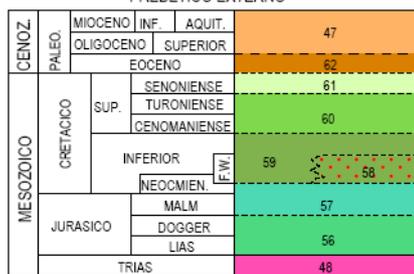
- B Basaltos
- J Jumillitas
- F Fortunitas
- V Veritas
- D Dacitas y riodacitas
- L Lamproitas
- A Andesitas

- 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 EXTERNO



11/08/2009  
152570/121213

**VISADO**  
Normal

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

PREBETICO INTERNO					
CENOZOICO	NEO. PALEOGENO	MIOCENO	INF. AQUIT.	47	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
		OLIGOCENO	SUPERIOR	54	
	EOCENO		55		
	PALEOCENO		53		
MESOZOICO	CRETACICO	SUP.	SENONIENSE	52	50 Calizas, margas y arenas silíceas 49 Calizas y margas 48 Arcillas abigarradas y yesos
			TURONIENSE	51	
			GENOMANIENSE	50	
	INF.	NEOCOMIENSE	49		
	JURASICO	MALM	48		
	TRIAS				
PREBETICO MERIDIONAL					
CENOZ.	NEO. PALEOZ.	MIOCENO	INF. AQUIT.	47	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
		OLIGOCENO	SUP.	46	
		EOCENO		45	
	PALEOCENO		44		
MES.	CRETACICO	SUPERIOR	INFERIOR	44	

**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.

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

	<p><b>VISADO</b> Normal</p>	<p>11/08/2009 152570/121213</p>
	<p>Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia</p>	
	<p>Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ</p>	
<p>Julio 2009</p>		
<p>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</p>		

### **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 18° C, con riesgos de heladas en periodos inferiores a 2 meses al año y temperaturas extremas superiores a los 30° 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. °C en cerramientos.

K = 5.00 Kcal/ hm2. °C en carpintería exterior.

K = 1.20 Kcal/ hm2. °C 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  
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	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <b>MMPG</b> <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

**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

	<b>VISADO</b> Normal	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

**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

	<b>VISADO</b> Normal	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <b>MMPG</b> <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

**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 ESPUÑA'	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

Jesús López López, arquitecto.

21

	<b>VISADO</b> Normal	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <b>MMPG</b> <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

**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	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <b>MMPG</b> Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
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.	MINIMA 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	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

**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	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	MMPG
Julio 2009		
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	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

**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



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.**

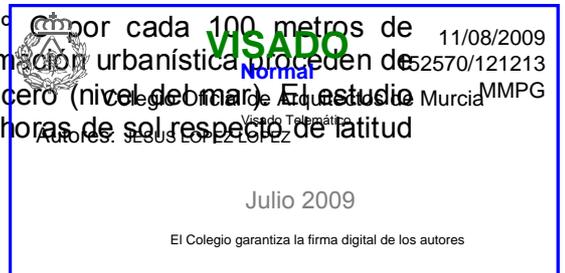
En los datos de las precipitaciones se pone de manifiesto la extrema sequía estival, ya que ninguno de los Observatorios considerados presenta un mes de verano con precipitaciones superiores a los 9 mm. El más seco es julio con valores todavía inferiores.

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 (Thorntwaite, 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 por cada 100 metros de elevación y que los datos contenidos en la presente información proceden 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 PP "Condado de Alhama" y suelo urbanizable no sectorizado, al oeste, en el límite con el PP Condado de Alhama Sector I, al sur, con suelo urbanizable no sectorizado al norte y al este con suelo urbanizable no sectorizado.

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-Noroeste o, en algunas zonas Sur-Noreste. 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 235,00 m. aproximadamente en su punto más alto al Sur de la actuación, y la cota 191,00 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 cuatro embalses para riego destinados a abastecer los cultivos de regadío 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. 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, dentro de ella y otras infraestructuras previstas.



### 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 autovía RM-23 que a su vez conecta con la autovía RM-2.

La autovía RM-23 (MU-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 AP-7, Cartagena-Vera.

La DG de Carreteras ha efectuado el desdoblamiento de esta carretera, la RM-23 (MU-603), en un tramo de unos 17 km, permitiendo la interconexión de autovías antes referida. En ese punto ha ejecutado un enlace a distinto nivel que conecta la RM-23 (MU-603) con la RM-2 (MU-602), carretera Alhama-Cartagena, que la DG de Carreteras ha transformado en autovía. Dicho enlace es el límite norte de la actuación, y será un vial de gran capacidad.

El acceso al sector se realiza a través del enlace existente en el Km 9 de la autovía RM-23. Estas conexiones permiten 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 minutos hasta los destinos principales de la región, así como a las infraestructuras de ferrocarril, en Alhama de Murcia, aeropuerto de San Javier, 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.

Como se ha venido reiterando en el presente documento, algunas infraestructuras básicas comunes a otros desarrollos urbanísticos en sus Sistemas Generales, han sido recogidas e incluso ejecutadas en base a un Plan Especial de Infraestructuras. Este es el caso del suministro de agua potable al sector.

Actualmente está finalizada la acometida de abastecimiento al Canal del Taibilla en el municipio contiguo de Fuente Álamo, pendiente de entrar en servicio.

La captación de agua en el Canal del Taibilla supone una de las obras fundamentales y más necesarias para viabilizar el desarrollo urbanístico tanto del Sector II como del resto de los previstos en el PEI, y su ejecución responde a las previsiones del organismo de cuenca para abastecer al municipio de Alhama aguas abajo del punto de llegada de agua procedente de la desalinizadora de Valdelentisco, actualmente en funcionamiento.

Asimismo se encuentra en avanzado estado de ejecución la canalización de 1.500 m de diámetro que unirá esta captación con el depósito de regulación del Sector II del Condado de Alhama. Esta conducción tiene una longitud de unos 1.500 m hasta el límite sur con el

municipio de Alhama de Murcia, donde se encuentra el depósito mencionado. Ya en el municipio de Alhama se encuentra ejecutada una conducción de 700 mm de diámetro que, con una longitud de 4.500 m., discurre tangente al Sector II, objeto del presente Plan parcial, conecta esta red con las conducciones municipales existentes junto a la autovía RM2, cerrando así el anillo con las actuales conducciones en servicio.

Todas estas obras están incluidas en el referido PEI y se completarán en su día con el resto de las previstas en el mismo.

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.

El punto de entronque se prevé a dicho depósito ubicado en parcela de SGI-52. La alimentación del mismo se realizará desde las redes anteriormente descritas.

De este modo se cubre con capacidad suficiente y queda plenamente garantizado el abastecimiento de agua al Sector II.

### **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.

Se prevén parcelas destinadas a SG Infraestructuras con una superficie total de 373.157 m<sup>2</sup>, donde está previsto construir una Estación Depuradora de Aguas Residuales. Esta EDAR permitiría la reutilización de las aguas pluviales y las aguas residuales tratadas en la propia urbanización, siendo este el objetivo de la promotora urbanística. Esta EDAR será completamente modulable para poder ampliar su servicio en caso de futuros desarrollos urbanísticos.

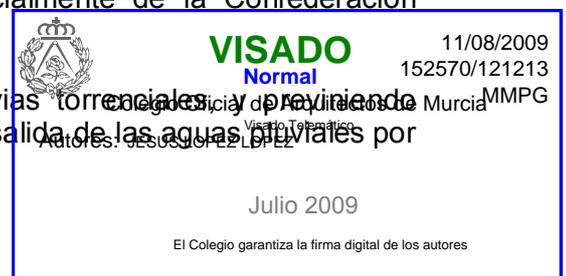
El diseño y características definitivas de dicha EDAR y sus conducciones se determinarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Se considera que la hipótesis de caudales de vertido a la red de saneamiento corresponde al 85% del consumo para el abastecimiento de agua potable.

Se ha elaborado un estudio hidrológico que se incorpora como anexo al presente documento, el cual ha modelizado el territorio, detectando la existencia de dos cuencas vertientes diferenciadas, hacia la Rambla del Reguerón 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.

Las aguas pluviales se recogerán en los puntos bajos del sector, por su lado oeste se conectará a las infraestructuras de evacuación del sector 1 contiguo, por el lado este se conectarán a cauce público, disponiendo las necesarias infraestructuras de laminación de avenidas. Desde estos puntos, ya sea por bombeo o por gravedad se conducirán hasta la EDAR para ser tratadas y reutilizadas. De esta forma se reproducen las condiciones de drenaje previas a la misma, con lo que se asegura la viabilidad de su funcionamiento.

El diseño detallado de las redes de drenaje de aguas pluviales así como el estudio hidrológico detallado de la zona de actuación se recogerá, 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.**

La Modificación Estructural R-23 del PGM0 previó la ejecución de una subestación transformadora junto a la línea de transporte existente al suroeste de la actuación, al otro lado de la RM-23 (MU-603). Esta subestación transformadora se encuentra en ejecución, encontrándose incluida en el Plan Especial de Infraestructuras PEI, dando la posibilidad de ampliarla para dar servicio a sucesivos desarrollos.

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

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.

La red de telecomunicaciones se conectará a la red proyectada en el plan parcial sector I de Condado de Alhama, mediante canalización enterrada bajo acera, de las fibras correspondientes.

Se prevé la realización de la red de telefonía por la compañía promotora, centralizando las instalaciones en un CPD y realizando la captación mediante antenas. Todo ello está desarrollado en el plan parcial sector I de Condado de Alhama y el proyecto de urbanización correspondiente.

El CPD será objeto de un proyecto de ampliación para poder dar servicio al aumento que producirá la conexión del sector II.

El proyecto de urbanización desarrollará esta instalación.

Jesús López López, arquitecto.

32



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

Como se ha comentado anteriormente la zona se encuentra enclavada al sur del municipio de Alhama, limitando por el sur con el PP del Sector Condado de Alhama, del mismo grupo empresarial con lo que pretende ser continuista con su ordenación.

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

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, salvo el sector Condado de Alhama que se encuentra ya en ejecución de las obras de urbanización.

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

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

Todos los terrenos que conforman la actuación pertenecen a la mercantil NEW GOLF PROPERTIES, S.L. con CIF B- 73422958 y domicilio en Carretera Murcia-San Javier km 18, 30591 Balsicas, Torre Pacheco (Murcia),

En la tabla que se adjunta a continuación aparece un desglose de las parcelas catastrales que componen la totalidad de nuestro ámbito.



Nº EN PLANO	PROPIETARIO	FINCA REG.	PARCELAS CATASTRALES	TÍTULO	SUP TÍTULO	SUP. MEDICION	
1	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	1690	(7-31 y parte de la 32) Polig.37	866/08	661.961,43	698.744,23	
1 BIS	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	41664	(26) Polígono 37	947/08	8.548	8.957,01	
2	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	42257	(19-32 y 33) Polígono 37	947/08	725.895,55	795.887,93	
3	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	20721		947/08	30.186,00	35.490,57	
4	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	14941		947/08	23.478,00	13.099,04	
2BIS	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	42237		866/08 y 947/08	40.307,00	40.685,43	
5	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	42259	(45-46-47-48 Y 49) Polígono 40	947/08	1.411.848,00	1.411.253,14	
6	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	28995	(51-1 y 50) Polígono 40	866/08	1.238.253,95	1.244.257,63	
7	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	28764	(105-40 y 41) Polig. 38 y (2) Polig. 40	947/08	1.355.016,00	946.157,91	
8	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	22052	(parte de 114) Polígono 38		192.296,00	1.917,74	
12 A	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	36428	(104 y 41) Polígono 38	947/08	1.145.462,00	629.787,29	
12 B	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	26610			28.929,00	39.886,63	
12 C	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	26611			7.616,00		
12 D	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	28657			15.862,00	18.685,13	
12 E	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	36176			7.686,00	7.291,54	
12 F	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	36178			15.652,00	9.293,67	
17	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	14953			(43) Polígono 32	947/08	133.880,00
<b>total sector II</b>						<b>5.907.912</b>	
25 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	45757		947/08	201.490,00	280.598,00	
26 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	19344	(97) Polígono 39	947/08	27.391,00		
27 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	34506	(50) Polígono 39	947/08	27.112,00		
27 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	34984	(50) Polígono 39	947/08	40.598,00		
28 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	29853	(24) Polig. 40 y parte (37) Polig. 40	947/08	49.737,00	47.672,00	
29 SGI	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	20978	(22) Polig. 40 y parte (40) Polig. 40	947/08	41.366,00	44.887,13	
<b>total SGI</b>					<b>387.694,00</b>	<b>373.157,00</b>	
<b>total ámbito</b>						<b>6.281.069</b>	
Cesión de mejora ambiental	NEW GOLF PROPERTIES, S.L.	38786	(parte de 7) Polígono 28	947/08	5.000.000,00	2.948.358,00	
			(parte de 5) Polígono 10				
			(324) Polígono 10				
			(parte de 6) Polígono 10				
			(parte de 4) Polígono 10				
			(parte de 81) Polígono 28				
			(parte de 82) Polígono 28				
			(298) Polígono 28				
(250) Polígono 10							
<b>superficie cedida</b>						<b>5.000.000</b>	<b>2.948.358,00</b>



**VISADO** 11/08/2009  
Normal 152570/121213

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**  
Visado Telemático

Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Julio 2009

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

### 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.

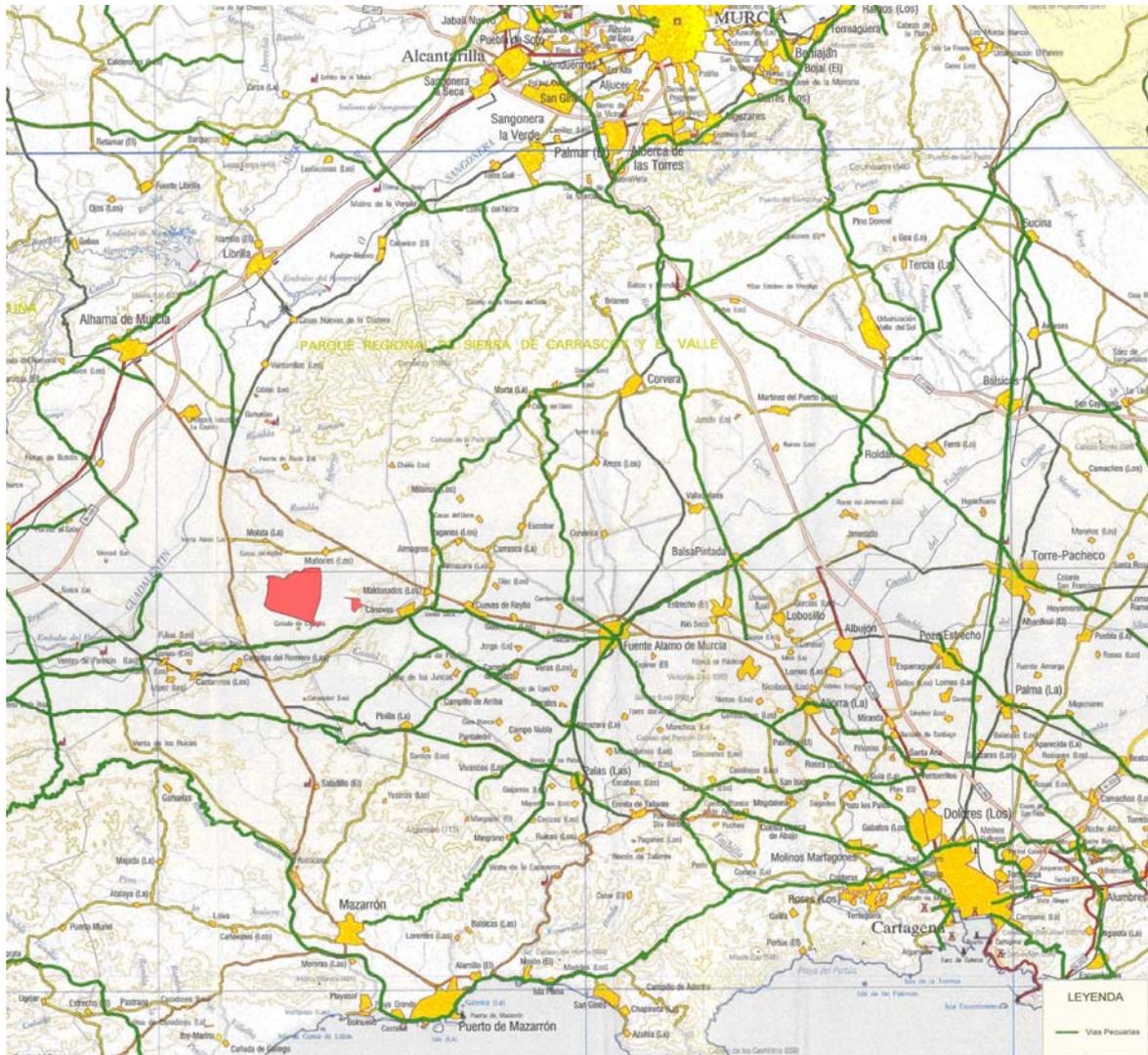
La red de riego de los espacios verdes públicos se sumará al agua para el riego de los espacios libres privados. No se debe olvidar que esta actuación tiene una gran superficie destinada a espacios libres privados (campo de golf) cuya necesidad hay que satisfacer, y no cuesta ningún trabajo aprovechar 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.**

Como puede apreciarse el sector no se encuentra afectado por el paso de vías pecuarias.



Existen caminos que atraviesan el sector, que quedan recogidos en plano de proyecto, que pasan a ser sustituidos por itinerarios de viario público de mucha mayor capacidad. De este modo se da continuidad a los itinerarios que pudieran existir, a través del viario proyectado por el interior y el perímetro del sector.

El trazado actual de los caminos y la modificación propuesta figura en los planos de PP.

El plan parcial es colindante con la Vereda de la Coquela, contemplándose si fuese necesario la reserva de superficie correspondiente al dominio público de dicha Vía Pecuaria.

	<b>VISADO</b> Normal	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
		Julio 2009
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

La relación de caminos públicos existentes según informe municipal de 6 de julio de 2009, es la que sigue:

NUMERO	DENOMINACION	ANCHO	LARGO	SUPERFICIE m2
1	151- Cno. Viejo de Totana a Cartagena	3,00	1400,00	4200,00
2	187- Cno. De Abajo	3,00	650,00	1950,00
3	189- Cno. De los Medroños	4,00	400,00	1600,00
4	193- Cno. De La Pinilla	3,50	1040,00	3640,00
		2,50	610,00	1525,00
5	195- Cno. Pozo Nuevo	3,00	2860,00	8580,00
6	196- Cno. Vereda Julines	2,50	1020,00	2550,00
7	197- Cno. Casa Pencho	2,50	980,00	2450,00
8	198- Cno. Casa de Julines	2,50	1750,00	4375,00
9	199- Cno. Molino de Veas	4,00	1000,00	4000,00
10	200- Cno. De Caña-Veas	5,00	950,00	4750,00
		5,00	1300,00	6500,00
11	201- Cno. Cañada de Veas	3,00	1800,00	5400,00
<b>TOTAL</b>				<b>51520,00</b>

La superficie total de 51.520 m<sup>2</sup> es sensiblemente inferior a los 217.805 m<sup>2</sup> de viario creado por el sector, con lo que se da cumplimiento a lo previsto en el art. 170.4 del TRLSRM.

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

En el plano topográfico se grafian, 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.**

Existen infraestructuras de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla que discurren por el contiguo municipio de Mazarrón, al sur, a 100 m. del sector contiguo "Condado de Alhama", que permiten garantizar el abastecimiento de agua potable que demandará la actuación.

Las aguas de lluvia caídas en el sector, circulan por escorrentía superficial en el mismo grado en el que lo hacen en la actualidad, previéndose, no obstante, en base al estudio hidrológico realizado que se acompaña, su canalización hasta la EDAR para su tratado y posterior reutilización.

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

No existen, en el interior de la actuación, elementos catalogados ni estructuras arqueológicas detectadas, según datos facilitados por la DG de Bellas Artes y Bienes culturales.

No obstante, en cumplimiento del Informe de la DG 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 dispone de autorización para realizar las excavaciones de urgencia por la DG según Resolución de 10 de octubre de 2008 que se acompaña como anexo.



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

### I.4.1.- JUSTIFICACIÓN.

El presente Plan Parcial, prevé el presente ámbito como un sector de Suelo Urbanizable Sectorizado USEC.

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 del TRLSRM.

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 el TRLSRM, 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 Plan General de Ordenación.*

3. *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 PGM.*

2. *En el suelo urbanizable sectorizado, cuyo desarrollo prevea el PGM 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.*

e) *Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación ó 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 ó el 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.(Art.81)*



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

Las Ordenanzas Reguladoras 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 PGM 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 PGM 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.

#### 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 resultante del sector, que en ningún caso superará 1.20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, determinado de la siguiente manera:*

d.1) *Por aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y la de los sistemas generales correspondientes, pudiendo incrementar o disminuir el aprovechamiento resultante en una cuantía máxima de un 10%, modificándose en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones previstos en los apartados siguientes. En ningún caso podrá reducirse la cesión de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento que será como mínimo del 10% del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10% del aprovechamiento resultante del sector.*

d.2) *Por determinación de la prima de aprovechamiento para vivienda de protección pública, conforme a lo que disponga en su caso el PGM y, en su defecto, en una cuantía de hasta el 20% del porcentaje de aprovechamiento del sector que se destine a*

vivienda protegida, debiendo aumentar en la misma cuantía el porcentaje de cesiones y dotaciones, calificándose específicamente como residencial protegido el suelo necesario para su localización.

e) Señalamiento de las reservas de terrenos para espacios libres destinados a 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 del sector, cualquiera que sea su uso global. 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 de la superficie del mismo en relación a la categoría de suelo a la que se adscribe el sector por su aprovechamiento de referencia:*

*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.*

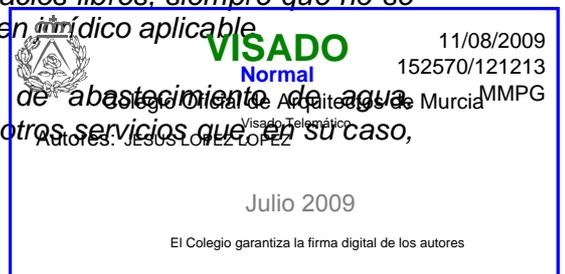
2. *Uso global de actividad económica: reserva mínima del 5 por ciento de la superficie del sector con destino a usos deportivos y sociales, en la proporción adecuada a las necesidades propias del sector.*

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 caso,*



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

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 II" determinado por las operaciones de transformación necesarias con una edificabilidad bruta máxima de 0,21 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, **5.907.912 m<sup>2</sup>**, el aprovechamiento que se genera es el siguiente:

<b>Superficie total Sector</b>	<b>5.907.912 m<sup>2</sup></b>
Superficie S.G. vinculado	373.157 m <sup>2</sup>
Total	6.281.069 m <sup>2</sup>
Superficie a deducir por caminos públicos	51.520 m <sup>2</sup>
<b>Sup. total que genera aprovechamiento</b>	<b>6.229.549 m<sup>2</sup></b>
Aprovechamiento de referencia	0.15 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Aprovechamiento total generado</b>	<b>934.432 m<sup>2</sup></b>
Superficie Mejora Ambiental	2.948.358 m <sup>2</sup>
Aprovechamiento M.A.	0.10 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Aprovechamiento generado	294.836 m <sup>2</sup>
<b>Total Aprovechamiento</b>	<b>1.229.268 m<sup>2</sup></b>
<b>Densidad: 1.229.268/ 5.907.912</b>	<b>0,21m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

El aprovechamiento de referencia del sector y de los Sistemas Generales Vinculados es de 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mientras que el fijado para la superficie de Mejora Ambiental es de 0.10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> resultando un aprovechamiento total de 0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es el aprovechamiento máximo fijado por el PGM.

Del total del aprovechamiento generado, y por indicación del Ayuntamiento de Alhama de Murcia, se destina un 2 por ciento al uso **TURISTICO - HOTELERO**, lo que supone un aprovechamiento de 24.585 m<sup>2</sup>.

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

Jesús López López, arquitecto.



$$1.229.268 \text{ m}^2 \times 0,90 = 1.106.341 \text{ m}^2$$

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:

$$1.229.269 \text{ m}^2 \times 0,10 = 122.927 \text{ m}^2$$

Este aprovechamiento se valorará, en su caso, a efectos de compensación económica sustitutoria en el Programa de Actuación o en el Proyecto de Ine Necesidad de Reparcelación redactado tras la aprobación inicial de este Plan Parcial.

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

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

##### SISTEMA GENERAL ESPACIOS LIBRES

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:

$$1.229.268 \text{ m}^2 \times 0,20 = 245.854 \text{ m}^2$$

La cesión de SGEL prevista es de **246.199 m<sup>2</sup>**

Esta cesión se materializa dentro del Sistema General de Espacios Libres.

La cesión de dichos sistemas generales de espacios libres que corresponde, se ejecutaría en cada unidad de actuación, delimitadas en el momento de aprobación definitiva de cada proyecto de equidistribución.

##### SG VIARIO

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

$$217.805 \text{ m}^2$$

El SG Viario corresponde a los viales principales del sector que corresponden al trazado de los viales marcados por el PGMO, cuya ejecución íntegra se vincula al proceso urbanístico.

##### SG INFRAESTRUCTURAS

Fuera del sector hay tres parcelas destinadas a SG de Infraestructuras, donde se ubicarán las grandes Infraestructuras del sector cuya ejecución y mantenimiento corresponde al promotor del sector, por lo cual se establece la titularidad privada de estos terrenos.

Estas parcelas de Infraestructuras albergarán las correspondientes al sector objeto del presente Plan Parcial, que es contiguo al denominado Sector Condado de Alhama, con el que comparte la ejecución y uso de las instalaciones e infraestructuras urbanas, de donde se deriva el carácter de SG de estos espacios.

Parte de estas infraestructuras se encuentran ya ejecutadas, habiéndose previsto su ampliación modular en función de las previsiones de aumento de las necesidades y requerimientos del incremento de población.

Este es el caso de la EDAR, que se construirá con cargo a la promotora de la actuación, que asumirá su mantenimiento, solicitándose la concesión de las aguas depuradas para riego, por lo cual, como se ha indicado anteriormente, se requiere la titularidad privada para realizar la depuración y reutilización.

Se han proyectado tres parcelas ubicadas fuera de los límites del sector en parcelas destinadas a este uso específico, en función de los condicionantes de acometidas, como es el caso de la destinada a depósito de abastecimiento, o de cota y ubicación, en el caso de la EDAR

Las parcelas citadas de SGI suman una superficie de **373.157 m<sup>2</sup>**

Estos SG tienen asignado un aprovechamiento total de **4.000 m<sup>2</sup>** para su uso como infraestructuras, y que no puede ser trasvasado ni utilizado para otro fin diferente.

Por otro lado, las instalaciones y construcciones propias de las infraestructuras, tales como silos, depósitos, habitáculos de instalaciones, etc.. no consumirán aprovechamiento lucrativo.

#### SG DE EQUIPAMIENTOS

Los SGEq se encuentran ubicados al este del sector, se proyectan con la superficie y en la ubicación prevista por el PGMO y su superficie es de **120.053 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 PGMU, adaptado al TRLSRM aprobado con fecha 1 de febrero de 2008 y publicado en el BORM de 3 de marzo de 2008.

La intención del desarrollo urbanístico de este suelo, 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 del "Condado de Alhama II" 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 al sur, el denominado Sector US-14-02-01 Plan Parcial "Condado de Alhama" Sector I por la Modificación Estructural número 23-R del Plan General MO de Alhama de Murcia.

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 pertenecer las promotoras de ambos sectores al mismo grupo empresarial.

#### 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 I Condado de Alhama, 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, dos campos de golf prolongación inseparable del desarrollo proyectado en el PP Condado de Alhama.

En torno a estas instalaciones deportivas de primer orden mundial, se ha proyectado la edificación, generando un paisaje central verde y permanentemente cuidado que se constituyen en el centro paisajístico del conjunto.



Conectados con los grandes viales, se han agrupado los equipamientos públicos en la zona noreste del sector para posibilitar un fácil acceso desde el exterior para los visitantes.

También se han agrupado en el noreste del sector gran parte de espacios libres de SG y de SL con la finalidad de crear un gran espacio de recreo. Se ha distribuido linealmente el resto de los espacios libres de SL y SG para permitir su uso por todos los ciudadanos, como zonas verdes de relación que conectan todo el sector y con el sector contiguo Condado de Alhama.

En estas grandes extensiones, así como en las franjas perimetrales y transversales, se sitúan la totalidad de los espacios de cesión, de dominio y uso públicos con fácil acceso desde el exterior del sector, generando una estructura que constituye dos grandes manzanas residenciales y otras cuatro más pequeñas, también residenciales y situadas al noreste del sector, con un carácter completamente privado.

Esta disposición 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. Las dos manzanas más grandes formarán las Unidades de Actuación I y II, y las otras cuatro manzanas residenciales junto con las dotaciones y espacios libres de SG y SL formarán la Unidad de Actuación III, dichas Unidades de Actuación se acometerán de forma correlativa.

La previsión de esas 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

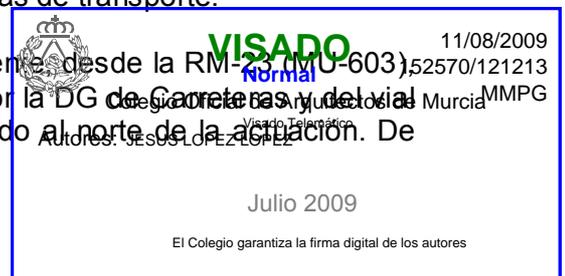
La ordenación permite la realización de una urbanización privada que comparta servicios comunes, como la seguridad, deportivas, de ocio y mantenimiento en general, sin interferir en las competencias municipales en esta materia.

Esto se concreta en la planificación de un viario interior privado, que se definirá con el desarrollo de la ordenación y que, por su carácter privado, puede ser modificado por un ED.

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

Se crea una buena accesibilidad al sector desde vías rápidas de comunicaciones de cuatro carriles, 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 RM-23 (MU-603), cuyo desdoblamiento ha sido recientemente ejecutado por la DG de Carreteras y del Vial E-24 de conexión con la RM-2 (MU-602), que está situado al norte de la actuación. De



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

Se diseña de un sistema viario interior amplio que permite no sólo la cómoda circulación de vehículos sino que proporciona entidad y filosofía a la actuación.

El viario que atraviesa transversalmente el sector, es el eje principal que comunicará con la RM-23 (MU-603) dividiendo el sector en dos. Desde los extremos de este eje principal parten unos viales que comunican con prácticamente todo el sector que incluye cuatro carriles de circulación, dos en cada sentido, mediana central ajardinada, zonas verdes paralelas muy ajardinadas, donde se dispondrán itinerarios de bicicletas, paseos, zonas de aparcamientos, que conectaran 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, el trazado de este sistema viario está incluido en el PGM de Alhama.

Se ha previsto la existencia de un carril bici que discurre paralelo a todos los viales, junto a la zona verde, para mejorar las condiciones de uso y seguridad. Este itinerario conectará con itinerarios de bicicleta que discurrirán 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:

- 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.
- En el límite perimetral de la parcela de SGI, se dispondrá una barrera natural arbórea o arbustiva, de suficiente espesor y altura, disminuir la visibilidad de las infraestructuras previstas y mitigar el ruido por su funcionamiento.

Por otra parte, como se ha indicado anteriormente, se proyectará un viario interior de carácter privado que da servicio a la totalidad de las parcelas, cuyo trazado se indicará en el correspondiente proyecto de urbanización.

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

La ordenación propuesta del ámbito afecta a una superficie de 590 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 y a los equipamientos, conectadas por grandes bulevares rodeados de zonas verdes, que desembocan el gran centro de la ciudad.

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

Los campos de golf, son continuidad de los proyectados en el PP Condado de Alhama Sector I, y están rodeados por área residencial, dotándolas de un gran espacio libre privado (727.719 m<sup>2</sup>).

Los espacios verdes públicos se disponen igualmente, con acceso desde la red viaria en todos sus puntos, las dotaciones se encuentran ubicadas de tal manera que tengan fácil acceso desde el exterior del sector y los sistemas generales de espacios libres se encuentran al noreste del sector y cercanos al sistema general viario, disponiendo de zonas para aparcamientos, concentradas en torno a las dotaciones, y conectadas directamente con los viales principales.

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

A la fase I desde el oeste desde un vial previsto en el planeamiento, considerado el eje principal, que conecta con la autovía RM-23 (MU-603), de Alhama a Mazarrón; Desde el este desde el vial de conexión con la E-24. Todos estos viales están proyectados en el planeamiento 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. Desde el sur se accede por el contiguo PP "Condado de Alhama"

A la fase II se accede desde el norte por el la E-24, vial de conexión de la RM-23 (MU-603), de Alhama a Mazarrón con la RM-2 (MU-602) de Alhama a Cartagena.

A la fase III se accede desde el exterior por los mismos puntos que la fase I y se conecta con por el sur con la fase I y este con la fase II.

#### **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.

Esta disposición del viario nos permite hacer casi todos los itinerarios por dos caminos distintos, con lo que se mejora la calidad de las comunicaciones, tal y como se puede apreciar en el plano correspondiente.

En la urbanización interior se planteara un viario que recorra la totalidad del sector en base a la ordenación prevista, 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 diseñan varios ejes principales, fundamentalmente el vial que atraviesa de este a oeste (SGV.49), que parten de los distintos accesos y mediante rotondas de distribución, que conectan el resto de viales, con vías de servicio y los accesos a cada fase, con amplios radios que distribuyen los tráficos a las zonas residenciales.

El Viario Publico se dispone al norte del sector, en paralelo al vial principal, uniendo el Sistema General Viario cuya tramitación está iniciada, así como su trazado definitivo y características por lo que se ha incluido en los planos de proyecto, todo ello sin perjuicio de las condiciones o modificaciones en su caso, que la DG de Carreteras de la CARM crea oportuno introducir. En cualquier caso, el enlace entre los viales del sector y la E-24 se producirán mediante rotondas.

El Sistema General Viario se dispone en la mitad sur y al noreste del sector y se prevé su conexión con el reiteradamente referido sector contiguo al sur, con la E-24 al norte y con el viario de conexión con la E-24 al este.

Como se ha indicado, en el trazado viario se apoya la red de itinerarios de espacios libres. 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 grandes zonas de ordenación. Además las zonas residenciales se conciben junto a los equipamientos para facilitar su uso.

La primera, en la fase I, se encuentra al sur del sector y se dispone coordinada con el sector contiguo "Condado de Alhama" disponiendo dos campos de golf en forma de "estrella", que permite que la edificación se entrelace con el golf, generando vistas sobre dicha enorme superficie verde.

La segunda, en la fase II, de las zonas residenciales se encuentra al noreste del sector y tiene un acceso muy directo desde el vial de acceso a la E-24 y también acceso directo desde la E-24. Esta parcela tiene forma de cuña y en ella se encuentran la mayor parte de zonas verdes de SG y SL así como prácticamente la totalidad de los equipamientos.

La tercera, en la fase III, se encuentra en la zona norte del sector con acceso rápido desde la conexión ya ejecutada con la RM-23 (MU-603) y con acceso fácil desde la E-24. Esta parcela tiene una forma irregular pero sensiblemente trapezoidal.



Las zonas de golf estarán equipadas con instalaciones deportivas y sociales adecuadas a la entidad de los campos.

Las zonas residenciales, de carácter privado, dispondrán, en su interior, de todos los servicios terciarios y comerciales que requieran, además de disponer de los previstos en el gran centro de ciudad que tiene un carácter abierto y público.

La distribución de los diferentes grupos de viviendas, por tipologías, no se realiza en el presente Plan Parcial.

Como se ha indicado anteriormente resultaría arriesgada la planificación integral de todas las viviendas, por lo cual se ha previsto una norma flexible que pueda ir adaptándose a las necesidades cambiantes de la urbanización, pero manteniendo la unidad formal y paisajística, y la coherencia urbanística que el planeamiento debe garantizar.

Para ello cada una de las manzanas delimitadas tendrá una unidad formal y se desarrollará por la realización de un Estudio de Detalle.

Por tanto, no se incorpora una ordenación interior de las parcelas, esta ordenación quedará definida mas adelante, mediante ED.

En la parte noreste y este del ámbito están ubicadas las dotaciones y los sistemas generales de equipamientos, dado que es una zona con acceso directo desde el enlace con la E-24 y desde el vial de enlace con la RM-2 y la E-24, lo que permitirá una fácil accesibilidad a los servicios públicos de todo tipo.

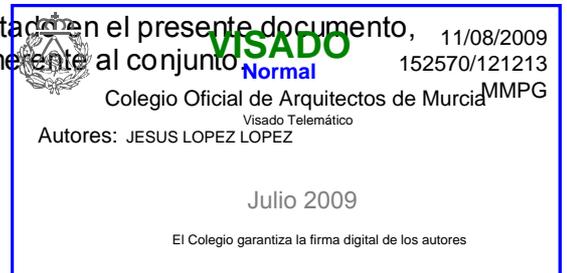
Asimismo esta situación privilegiada y agrupada de las dotaciones públicas, permitirá su ejecución en función de las necesidades y posibilidades de la Administración, así como su uso por las comunidades colindantes, pudiendo definir una estructura territorial en la que se puedan distribuir los servicios con criterios de optimización y mejor aprovechamiento. Por ello la disposición de los sistemas generales y las dotaciones es en esta zona, para que sean utilizados como elementos unificadores y cohesionadores de todo el entorno urbanístico.

Los SGEq se han reubicado de acuerdo con el Informe emitido al respecto para la aprobación definitiva del PGMO de Alhama de Murcia.

#### **II.2.2.4.- ESTRUCTURA GENERAL DEL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.**

Los espacios libres de Sistema Local, se encuentran uniformemente distribuidos a lo largo de los grandes bulevares estructurantes. El objetivo es que, pese a que la densidad de viviendas es mínima, se consiga un esponjamiento visual y una utilización posible de todas las zonas residenciales que acometen a él, generando así zonas de esparcimiento e itinerarios peatonales y verdes que recorren la totalidad de la ordenación. 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, 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 distribuido 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.2.2.5.- APARCAMIENTOS.**

Los aparcamientos públicos que exige el TRLSRM 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 dotacionales y comerciales, por lo que se ha intensificado en densidad en las zonas donde se prevé mayor concentración puntual de vehículos, como son las parcelas de equipamientos y el Parque central.

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 las siguientes:

<b>Superficie total Sector</b>	<b>5.907.912 m2</b>
Superficie S.G. vinculado	373.157 m2
Total	6.281.069 m2
Superficie a deducir por caminos públicos	51.520 m2
<b>Sup. total que genera aprovechamiento</b>	<b>6.229.549 m2</b>
Aprovechamiento de referencia	0.15 m2/m2
<b>Aprovechamiento total generado</b>	<b>934.432 m2</b>
Superficie Mejora Ambiental	2.948.358 m2
Aprovechamiento M.A.	0.10 m2/m2
Aprovechamiento generado	294.836 m2
<b>Total Aprovechamiento</b>	<b>1.229.268 m2</b>
<b>Densidad: 1.229.268/ 5.907.912</b>	<b>0.21m2/m2</b>
<b>Turístico – Hotelero (2 % del Aprovechamiento Total)</b>	<b>24.585 m2</b>
SG Viario	217.805 m2
Sistema General de espacios libres (20 m2/100 aprov.)	
0.20 x 1.229.268 m2	245.854 m2
Sistema General de equipamientos	120.053 m2
<b>Total Sistemas Generales</b>	<b>583.712 m2</b>
<b>Sup. Sector neto: S.bruto- S. Generales</b>	<b>5.324.200 m2</b>

Densidad residencial:

A. total/S.Sn

$$1.229.268 / 5.324.200 = 0.231 < 0.25 \text{ m}^2/\text{m}^2 \text{ (mínima densidad)}$$

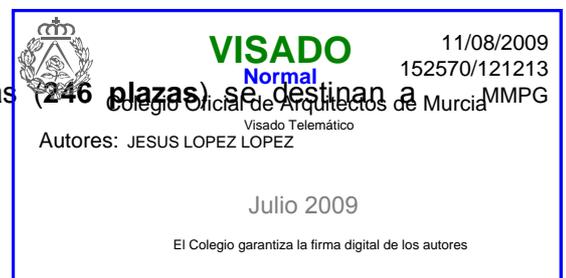
**Cesiones y Dotaciones PP:**

Espacio libre público 5% s/Sn	266.210 m2
Equipamientos públicos 5% s/Sn	266.210 m2
Espacio libre privado 10% s/Sn	532.420 m2
Equipamiento privado 5% adicional	266.210 m2

Nº aparcamientos = **12.293 ud.** Un 2% de las mismas (**246 plazas**) se destinan a minusválidos.

Jesús López López, arquitecto.

54



El aprovechamiento de referencia del sector y de los Sistemas Generales Vinculados es de 0.15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, mientras que el fijado para la superficie de Mejora Ambiental es de 0.10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> resultando un aprovechamiento total de 0,21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que es el aprovechamiento máximo fijado por el PGMO.

Resultando que el sector se divide en tres U.A. pertenecientes a un solo propietario New Golf Properties, S.L, las posibles diferencias de aprovechamiento entre las distintas U.A. está justificada.

#### **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 de Equipamientos, sistema locales de espacios libres de uso y dominio público, zonas verdes no computables, equipamientos públicos y viario-aparcamientos. Todo ello suma una superficie de **1.497.287 m<sup>2</sup>**, que sobre la superficie total (incluidos SG externos), supone un **23,83%**.

Por otra parte se realiza la cesión de **2.948.358 m<sup>2</sup>** de parcela de mejora ambiental, de acuerdo con la previsión al respecto del PGMO de Alhama de Murcia.

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 **122.927 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: **6.281.069 m<sup>2</sup>**

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

El aprovechamiento bruto máximo generado en el ámbito de actuación, es de 0,21m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> que coincide con el aprovechamiento máximo fijado por el PGMO de Alhama.

Total aprovechamiento/ Superficie del sector

1.229.268/5.907.912 ..... 0.21 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

De la edificabilidad residencial se desprende que el número estimado de viviendas es de 12.293. Este número es orientativo y no se considera limitación de planeamiento.



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

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.

El Sistema General de Espacios Libres previsto en la Ordenación pormenorizada del Plan Parcial tiene una superficie de **246.199 m<sup>2</sup>**, cantidad superior a la necesaria en aplicación del TRLSRM.

Dentro de esta superficie se grafian las superficies consideradas como SGEL por el PGMO de Alhama con su misma forma y ubicación.

Por otra parte se reserva la superficie de suelo para Sistema General Viario, previsto en dicha Modificación y que suma un total de **217.805 m<sup>2</sup>**.

Se reserva una superficie de suelo para Sistema General de Equipamientos de **120.053 m<sup>2</sup>**, también respetando las previsiones del PGMO.

Asimismo se prevé un Sistema General de Infraestructuras con una superficie final real de **373.157 m<sup>2</sup>**.

#### II.2.5.5.- DENSIDAD.

De acuerdo con el TRLSRM, 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 **1.229.268 m<sup>2</sup>** edificables, que aplicados sobre la superficie neta del sector, **5.324.200 m<sup>2</sup>** dan lugar a una densidad de:

$$1.229.268 \text{ m}^2 / 5.324.200 \text{ m}^2 = 0.231 < 0.25$$

De acuerdo con el TRLSRM (Art. 101-b), este coeficiente corresponde a **mínima densidad**.

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

El TRLSRM, 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: **5.324.200 m<sup>2</sup> x 5 % = 266.210 m<sup>2</sup>**

Se proyecta una superficie de Espacios Libres Públicos de **266.516 m<sup>2</sup>**

	<b>VISADO</b> Normal Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	11/08/2009
		152570/121213
		MMPG
		Julio 2009
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Espacios libres privados:  $5.324.200 \text{ m}^2 \times 10 \% = 532.420 \text{ m}^2$

Igualmente se cumple el estándar de espacio libre privado, dado que parte del campo de golf está calificado de esta manera. Así que los  $727.719 \text{ m}^2$  del mismo superan ampliamente el mínimo establecido por la Ley.

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

Las reservas mínimas para equipamientos públicos, en aplicación del TRLSRM, 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:

$$5.324.200 \text{ m}^2 \times 5 \% = 266.210 \text{ m}^2$$

Como se puede apreciar en el cuadro de superficies que se acompaña más adelante, la reserva prevista para equipamientos públicos es de  $266.482 \text{ m}^2$  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.

Por este motivo se prevé la construcción de un equipamiento deportivo destinado a Campo de golf, comprometiéndose su ejecución en el Programa de Actuación.

$$5.324.200 \text{ m}^2 \times 5 \% = 266.210 \text{ m}^2$$

No obstante la superficie que se destina es de  $393.161 \text{ m}^2$ .

### II.2.5.8.- APARCAMIENTOS.

El TRLSRM, 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:

$$1.229.268 \text{ m}^2 / 100 = 12.293 \text{ Plazas de aparcamiento}$$

En la ordenación se ha proyectado el número de plazas exigido, 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 **246 plazas** de aparcamiento para minusválidos cuya ubicación puede observarse en el plano correspondiente del PP.



**Estándares de aplicación según art. 106. del TRLSRM.**

USO	RESERVAS LEY	SUPERF.S/Ley.m2	PLAN PARCIAL m 2
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	5 % Superficie Sector	266.210	266.516
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	5 % Superficie Sector	266.210	266.482
APARCAMIENTOS	1 por 100 m <sup>2</sup> construidos	12.293 plazas	12.293plazas
EQUIPAMIENTO PRIVADO (+ 4.000 viviendas)	5 % Superficie Sector	266.210	393.161
ESPACIO LIBRE PRIVADO	10% Superficie Sector	532.420	727.719

**Según art. 98.b del TRLSRM.**

USO	RESERVAS LEY	SUPERF.S/Ley.m2	PLAN PARCIAL m 2
Sistema Gral. de Espacios Libres	20m2/100m2 aprov	245.854	246.199
Sistema Gral. Viario		217.805	217.805
Sistema Gral. Equipam		120.053	120.053
Sistema Gral. Infraestruct		373.157	373.157



## 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.

El Sector se encuentra incluido en el **Plan Especial de Infraestructuras comunes de los desarrollos turístico residenciales del sur del municipio de Alhama de Murcia**, aprobado inicialmente por Decreto de Alcaldía con fecha 15 de septiembre de 2008, y pendiente de aprobación definitiva.

Este Plan Especial de Infraestructuras (PEI) prevé el proyecto, gestión y ejecución de las grandes infraestructuras viarias, de abastecimiento de agua y de suministro de energía eléctrica que darán suministro al sector, encontrándose parte de ellas en ejecución.

Por este motivo no se incluyen y detallan pormenorizadamente dichas infraestructuras, remitiendo al PEI en aquellas infraestructuras recogidas en dicho documento.

### II.3.2.- RED VIARIA.

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

La comunicación exterior con la red de carreteras se efectuará a través de un Sistema General Viario que conecte el sector por varios puntos con la autovía RM-23 (MU-603) la con carretera RM-2 (MU-602). Estas conexiones se encuentran incluidas en el PEI.

El primer acceso contemplado será por el oeste, a través de los viales de SG en servicio del sector Condado de Alhama I, que conectan directamente con la anteriormente referida RM23 mediante un enlace a distinto nivel, igualmente ejecutado y en servicio.

El PEI recoge la ejecución del vial de conexión con dicho acceso y su prolongación hasta la autovía RM2, al norte, que había sido previsto por el vigente PGMO.

Este vial de dos carriles de circulación en cada sentido es estructura de la red viaria general, dotando de una gran accesibilidad al sector.



Aunque su previsión se ha realizado en el PEI, su ejecución se realizará con cargo al sector.

A través de ambas autovías, RM23 y RM 2, el sector conecta con la población de Alhama de Murcia, así como con la autovía del Mediterráneo, A7al norte y AP 7 al sur, 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.

A través del enlace con la RM-2 que conecta con la A 30, Murcia-Cartagena, dispone de acceso al nuevo aeropuerto internacional de la Región de Murcia, en construcción.

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

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 periódicamente, 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 son vías distribuidoras de los principales flujos de tráfico y dan acceso a las distintas topologías de parcela.

Las vías primarias tienen, como se ha indicado anteriormente, una anchura de 30 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 arcenes. En ellas se colocan alineaciones arbóreas en las medianas y aceras proyectadas.

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 los viales principales, concretamente por la zona verde paralela a dicho vial y que conecta con los



itinerarios de bicicleta, de los viales privados dentro de las parcelas, los equipamientos, y zonas verdes.

En cumplimiento del artículo 106 h) del TRLSRM 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.**

Las redes de acometida a la general del Ayuntamiento de Alhama, a los Canales del Taibilla y depósitos de regulación, están incluidas en el anteriormente referido PEI.

Las redes y acometidas a realizar se recogen como anexos en el presente PP, aunque serán ejecutadas al amparo de dicho PE.

Actualmente se encuentra prácticamente finalizada la conexión de la red de abastecimiento al Canal del Taibilla en el municipio de Fuente Álamo, a 1,5 km al sur del municipio de Alhama y de acuerdo con las indicaciones y el proyecto aprobado por la CHS. Asimismo se encuentra en ejecución la red general de agua potable, consistente en tubería de fundición dúctil de 500 mm de diámetro, hasta el depósito de agua de 6.000 m<sup>3</sup> construido para dar servicio al sector Condado de Alhama.

Se adjunta informe de la CHS a los efectos de garantizar el suministro del consumo.



En dicho canal se ha ejecutado 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.

Esta red queda mallada con la acometida norte, ya ejecutada e igualmente prevista en el PEI, a base de una tubería de 700 mm de diámetro, en fundición dúctil, hasta la red que discurre, 4,5 km al norte, paralela a la autovía RM2.

Se ha previsto la construcción futura de éste segundo depósito en la parcela de SGI del presente Plan Parcial.

### 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 250 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, a efectos de cálculo, que en la urbanización existirán unas 12.293 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 250 litros por habitante y día, coeficiente que se encuentra en la Norma de 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:

$$12.293 \times 2,5 \times 250 \text{ litros} \times 365 \text{ días} \times 75\% = 2.103.255 \text{ m}^3/\text{año}.$$

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. 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 3,5 habitantes por vivienda para las épocas de máxima ocupación:

$$\frac{1.229.268 \text{ m}^3}{100 \text{ m}^2/\text{viv}} \times 3,5 \text{ hab}/\text{viv} \times 250 \text{ l}/\text{hab} \cdot \text{día} = 10.756 \text{ m}^3/\text{día}$$

Esto quiere decir que volumen máximo diario de agua potable que demandará la actuación es de unos 11.000 m<sup>3</sup>, por lo que el depósito de agua potable deberá de ser capaz de almacenar, 8 x 5600 = 44.800 (dos días de suministro más un volumen contra incendios) y que la planta potabilizadora tendrá que ser capaz de tratar unos 11.000 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>

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

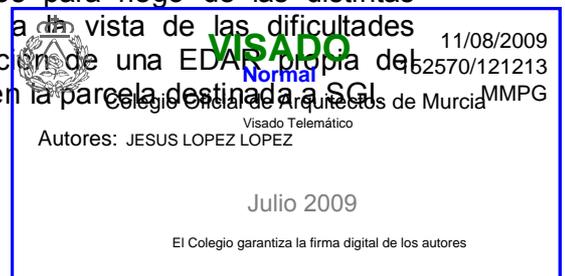
#### **II.3.4.1.- CONEXIÓN CON EL EXTERIOR DEL SECTOR.**

Se proyecta la construcción de una EDAR en la parcela calificada como SGI contigua a la que da servicio al sector Condado de Alhama I, así como la conexión con dicha infraestructura de saneamiento.

Como se ha indicado, actualmente, se encuentra en funcionamiento la EDAR Condado de Alhama, proyectada como ampliable en función de las necesidades futuras, con lo cual se dispone actualmente de una infraestructura básica, así como de redes y pantanos de aguas depuradas, que facilitarán la entrada en servicio de la red de saneamiento.

Por ello se prevé 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 en la parcela 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, incorporándose, no obstante, un anexo de saneamiento que ya ha sido desarrollado para el Proyecto de Urbanización.

El agua depurada se reutilizaría para riego de los espacios libres y campo de golf, previa autorización del Órgano de Cuenca, tal y como establece la normativa vigente aplicable en materia de aguas.

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

La red de saneamiento es 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.

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

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

Al igual que con la red viaria y de abastecimiento de agua, el suministro eléctrico al sector ha sido incluido en el PEI.

Actualmente está ejecutada una SET con capacidad suficiente para dar servicio al sector, al suroeste de la zona, junto a la RM23 en el límite del término municipal con Mazarrón y Totana.



Igualmente se encuentra en tramitación la ejecución de la línea de alta tensión que dará servicio a la SET, todo ello de acuerdo con los informes al respecto de la compañía suministradora, IBERDROLA.

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:

- **Potencia viviendas. Pv**  
Viviendas estimadas a efectos de cálculo 12.293 ud.  
Grado de electrificación elevado, 9.200 Wat/viv.

Coeficiente de simultaneidad para 12.293 viviendas:  
 $15,3 + (12.293-21) \times 0,5 = 6.151,3$

Potencia servicios comunes viviendas:

Estimamos una agrupación de viviendas "tipo" de 40 unidades, con lo que obtenemos un total de 307 bloques de viviendas.

La potencia asignada a los servicios comunes es de 10 kw por agrupación de viviendas.

$$P_{vc} = 307 \times 10 = 3.070 \text{ Kw}$$

$$P_v = 6.151,3 \times 9,2 + 3.070 = 59.661,96 \approx \mathbf{59.662 \text{ kw.}}$$

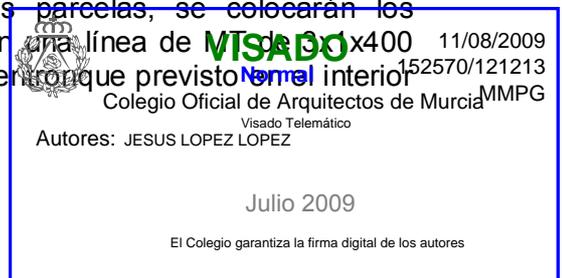
- **Potencia alumbrado viales, riego y otros servicios. Pa**  
 $P_a = 582.172 \text{ (m}^2) \times 0,015 \text{ (kw/m}^2) = 7.922,58 \text{ Kw} \approx \mathbf{7.923 \text{ Kw.}}$
- **Potencia equipamientos públicos. Pp**  
 $P_p = 773.070 \text{ (m}^2 \text{ aprovechamiento)} \times 0,1 \text{ (kw/m}^2) \times 0,4 \approx \mathbf{30.923 \text{ Kw}}$
- **Potencia infraestructuras generales. Pig**  
 $P_{ig} = 1.667,70 \text{ (m}^2 \text{ aprovechamiento)} \times 0.125 \text{ (kw/m}^2) \approx \mathbf{208 \text{ Kw.}}$

$$\mathbf{Potencia total = P_v + P_a + P_p + P_{ig} = 59.662 + 7.923 + 30.923 + 208 = 98.716 \text{ Kw}}$$

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.

Para la redacción del presente PP se ha realizado una estimación previa, y se ha previsto la colocación de 9 centros de reparto distribuidos por toda la actuación; a partir de los cuales una vez definida la disposición de las parcelas, se colocarán los correspondientes centros de transformación anillados con una línea de  $3 \times 400$  mm<sup>2</sup>, AL, HEPRZL. Dicha red de MT parte del punto de error que previsto



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 tendrán una potencia de 400 KVA o 630 KVA y se proyectan para optimizar las distancias a los puntos de consumo, por lo que se ubicarán dentro de las manzanas, dadas las características específicas del diseño. Esta ubicación se apoyará 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.

Será el proyecto específico de media y baja tensión el que cuantifique y ubique exactamente los CTs necesarios, adaptándolos igualmente a las condiciones técnicas vigentes en su momento, y de acuerdo con las especificaciones de la compañía suministradora y la DG de Industria.



### 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 0,671 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 lineal y equidistante en las medianas de los viales y en el perímetro de las rotondas, de manera que se alcancen los niveles anteriormente reseñados. La proyección del haz de luz, se realizará minimizando el resplandor luminoso nocturno y evitando la emisión en sentido ascendente o por encima de la horizontal.

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.

Los equipos estarán dotados con relojes astronómicos, para la programación del encendido y apagado de los equipos.

### **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 o SGI prevista en el PP.

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

La red de telecomunicaciones está gestionada por la referida empresa Polaris Telecom, y 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 11/1998 de 24 de abril General de Telecomunicaciones.

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. Las redes 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.- 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.

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 el TRLSRM 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 Innecesidad 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 Una licencia 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 establecidas en el presente Plan Parcial, pudiéndose variar mediante Estudio de Detalle.



### **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 TRLSRM.

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 Innecesariedad de Reparcelacion 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 los efectos las alturas se computarán desde los viales y espacios privados interiores.

### III.1.5.- USOS PORMENORIZADOS.

De acuerdo con las especificaciones que se grafian 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 detrayéndolo 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:



**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, entendiéndose a tal efecto la posibilidad de elementos comunes o comunitarios y la posesión en pro indiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir las 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, entendiéndose 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 las 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 permitida 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 Legislación 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 TRLSRM, 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) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

En el presente Plan Parcial se prevé la posibilidad de ordenar trasvasando edificabilidades entre manzanas, con el resto de condicionantes de este documento. 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, no incrementando ni disminuyendo en más de un 30 % la edificabilidad de las manzanas objeto del estudio de detalle.

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.

	<b>VISADO</b> Normal	11/08/2009
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	152570/121213
Julio 2009		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

### 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 TRLSRM, para lo que se cumplen todos los requisitos necesarios.

Se delimitan tres unidades de actuación que, por tratarse de propietario único, sólo suponen fasear el proceso de urbanización, sin que se requiera el equilibrio de aprovechamientos, beneficios y cargas, cumpliendo las determinaciones del Art. 170 TRLSRM.

#### 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 adquiera 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 otorgarse 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 llevara a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo dispuesto en el art. 159 TRLSRM. 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 = 250 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.

Jesús López López, arquitecto.

78



- 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 PGMO 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	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

**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 micro goteo 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.- GESTIÓN DE RESIDUOS DOMICILIARIOS.**

A efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos, su clasificación y demás condicionantes, se estará a lo determinado en el PGMO o en su defecto, a lo dispuesto por la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia.

Se pondrán los oportunos medios para facilitar y fomentar entre la población la recogida selectiva de residuos sólidos.



### 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

Viales principales, ancho total de 30,00 m, con aceras de un mínimo de 2,00 m más espacios libres perimetrales y carril bici.

Ancho mínimo de calzada. 8,00m (doble carril)

Velocidad máxima 50 km/h.

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

Ancho total de hasta 21,00 m. y ancho mínimo de aceras 2,50 m.

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

Vial de acceso a playa de aparcamientos.

Velocidad máxima 50 km/h.

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

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos correspondientes 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 m<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 **12.293 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 siendo **246 plazas**, 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 los planos correspondientes del 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>.

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 cualquier elemento superior 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 PGM 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: **Normal**



-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 7m2/ 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 1.10 m. de altura cuando haya que salvar un desnivel de mas de 6 mts.

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:

- 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 PGMO 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 250 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 sea a 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.

**USO PRIVADO:****III.4.4.1.- RESIDENCIAL. (R)**

**1.- Definición:** Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

Este es el uso genérico de todas las parcelas calificadas como **R**.

**2.- Condiciones de uso:**

- **Uso característico:** el uso característico de este Plan Parcial es residencial y comprende los siguientes usos pormenorizados que pueden ser aplicados en las parcelas calificadas como **R**.

a.- Vivienda en edificación 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.

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.)

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.)



**VISADO**  
Normal

11/08/2009  
152570/121213  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Julio 2009

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

- b.- Vivienda en edificación plurifamiliar: 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 pro indiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir las áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos provenientes de la división horizontal.

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, 3,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

- c.- Residencias especiales: comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

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.

- **Usos compatibles:** es compatible con este uso residencial el uso Servicios (terciario), dentro del cual 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 turístico
  - Uso social
  - Uso deportivo.

	<b>VISADO</b> Normal	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

- **Usos prohibidos:** se consideran prohibidos los siguientes usos:
  - 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.

### 3.- Condiciones particulares:

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.



### III.4.4.2.- COMERCIAL Y TERCIARIO. (C)

**1.- Definición:** Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales y similares.

Aún no existiendo parcelas destinadas a este uso, siendo compatible con el Residencial, su implantación, en su caso, se realizará con las condiciones siguientes.

#### 2.- Condiciones de uso:

- **Uso característico:** este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a.- Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

b.- Oficinas y servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c.- Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d.- Espectáculos y ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practiquen juegos de azar.

e.- Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

- **Usos compatibles:**

- Residencial: el uso terciario y comercial es compatible con el uso residencial, razón por la que podrá ubicarse en las parcelas calificadas como R, debiendo descontarse el aprovechamiento consumido y generando zonas de transición entre ambos usos.
- Equipamiento privado educativo.
- Equipamiento privado deportivo, asistencial o social que se presenten por la iniciativa privada.



- **Usos prohibidos:** se consideran prohibidos los siguientes usos:
  - 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)
  - Imprentas
  - Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

### 3.- Condiciones particulares:

En el caso de que el uso terciario cuente con un uso pormenorizado comercial que supere los 500 m<sup>2</sup> deberá 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.

En el caso de que una zona de uso terciario se destine a equipamiento privado, lo cual está permitido por la normativa de aplicación al uso terciario; se exigirá el cumplimiento de las siguientes condiciones generales de edificación:

- la ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 m 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.

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 rotacional; con las limitaciones establecidas en el Art. 120 del TRLSRM.



### III.4.4.3.- TURISTICO - HOTELERO. (TH)

**1.- Definición:** Aquel uso destinado a recibir el alojamiento temporal de personas transeúntes. Deberá cumplir lo previsto en la legislación de aplicación.

Quedan incluidas asimismo en este uso las instalaciones rotacionales y terciarias y todas aquellas vinculadas directamente con la actividad turística.

Se implantará en las parcelas calificadas como **R** en función de la ordenación detallada de la zona.

#### 2.- Condiciones de uso:

- **Uso característico:** corresponden a este uso los destinados a la explotación, incluyendo cualquier edificación que cumpla con la legislación turística.

Parcela mínima	250 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	21 metros / cinco plantas.
Edificabilidad	Según proyecto
Ocupación	No se fija
Retranqueo	0,00 m a vial y a zona verde, 3,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

#### 3.- Condiciones particulares:

Se destina una edificabilidad del 2% del aprovechamiento total a este uso, ubicándolo según proyecto específico con el desarrollo futuro de la ordenación.

Este 2% se detraerá del aprovechamiento adjudicado a las fincas de uso residencial.



#### III.4.4.4.- EQUIPAMIENTO PRIVADO. (EP)

**1.- Definición:** 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, siempre que éstas sean de titularidad privada.

#### 2.- Condiciones de uso:

- **Uso característico:** este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados, considerándolos de titularidad privada:

a.- Deportivo: es aquel que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b.- Docente y educativo: referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

c.- Servicios de interés público y social, que comprenden a su vez los siguientes usos:

i) Sanitario: destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización

ii) Asistencial: referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

iii) Cultural: consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc. excluidos los equipamientos docentes.

iv) Administrativo público: mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación de las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

v) Religioso: dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de personas consagradas a los mismos.



- **Usos compatibles:**

- alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización
- uso Hotelero - Alojamientos Turísticos
- construcción de viviendas piloto y de información.

- **Usos prohibidos:** las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

### 3.- Condiciones particulares:

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.

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	13 metros / tres plantas.
Edificabilidad	La asignada en cuadros
Ocupación	100 % de la parcela en planta baja
Retranqueo	No se fija.
Uso	Dotación privada

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 de equipamiento; con las limitaciones establecidas en el Art. 120 del TRLSRM.



### III.4.4.5.- VERDE PRIVADO. (VP)

**1.- Definición:** Corresponden los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados a tal efecto.

En el Plan Parcial que nos ocupa están constituidos, fundamentalmente, por el campo de golf, que se desarrollará en proyecto independiente.

#### 2.- Condiciones de uso:

- **Uso característico:** este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - Jardines
  - Terrazas delanteras
  - Terrenos entre bloques
  - Espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso residencial.
  - Parcelas de titularidad privada destinadas a tal efecto.
  - Campo de golf.
  
- **Usos compatibles:**
  - Instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación de la parcela o de las parcelas que posean elementos comunes.
  
- **Usos prohibidos:**
  - Residencial e industrial.

#### 3.- Condiciones particulares:

Están permitidas pequeñas edificaciones tipo kiosco, aseos, aparcamientos cubiertos, casetas desmontables o almacén de útiles al servicio de las instalaciones deportivas. A tal efecto se ha previsto una edificabilidad mínima sin ubicar, que permita dichas construcciones.



### III.4.4.6.- SERVICIOS TÉCNICOS. (ST)

**1.- Definición:** Espacios y edificios destinados a albergar servicios e instalaciones comunes de carácter privado o público, tales como: controles de acceso, información, centros de transformación, cuartos de maquinaria, zonas de mantenimiento e instalaciones y servicios en general.

#### 2.- Condiciones de uso:

- **Uso característico:** su uso característico es el de servicios e instalaciones.

#### 3.- Condiciones particulares:

Los centros de transformación deberán adecuarse formalmente para su integración paisajística, debiendo ubicarse en el proyecto de urbanización. No podrán interferir en el uso de los Espacios Libres.

La edificabilidad consumida por los centros de transformación no se detraerá del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la actuación, puesto que serán cedidos a la administración ó a la empresa suministradora, no tratándose propiamente de un aprovechamiento lucrativo ni una construcción en el sentido de las anteriormente descritas. Los CT se ubicarán definitivamente en base al proyecto técnico de obras correspondiente.

Condiciones generales de edificación:

Parcela mínima	No se fija
Altura máxima	3 metros /una planta

Condiciones generales de edificación para el resto de instalaciones y servicios en general:

Parcela mínima	No se fija
Altura máxima	10 metros / tres plantas.
Edificabilidad	La asignada en cuadros
Ocupación	No se fija
Retranqueo	No se fija.
Uso	Control, servicios, dotaciones privadas, instalaciones, mantenimiento.

	<b>VISADO</b> Normal	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

### III.4.4.7.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (SGI)

**1.- Definición:** El suelo de los sistemas generales, cuya implantación se ha previsto de dominio privado, comprende los terrenos sobre los que se asientan o proyectan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto a nivel del municipio como a subsistemas del mismo o a ámbitos territoriales más amplios.

#### 2.- Condiciones de uso:

- **Uso característico:** las superficies de sistema general de infraestructuras, de dominio privado, están llamadas a resolver las necesidades de las grandes infraestructuras al servicio de la actuación.

Especialmente edificios e instalaciones dedicados a las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, depósitos, aparcamientos para vehículos de servicio, talleres, locales de jardinería, telecomunicaciones, gas, energía eléctrica y mantenimiento en general.

- **Usos compatibles:**

-Edificaciones para mantenimiento industrial vinculadas con los servicios urbanísticos

- **Usos prohibidos:**

-Residencial.

-Turístico – Hotelero.

-Comercial y Terciario.

#### 3.- Condiciones particulares:

Se le ha asignado un aprovechamiento de 4.000 m<sup>2</sup>, que sólo puede ser consumido en dichas parcelas, sin que pueda ser trasvasada para otro uso.

Las infraestructuras y construcciones propias de los diferentes servicios urbanísticos, tales como depósitos, silos, habitáculos de instalaciones, EDAR, chimeneas, etc... no consumirán aprovechamiento lucrativo.

Las parcelas destinadas a albergar infraestructuras podrán ser adjudicadas en cuanto a su mantenimiento y construcción a las empresas y personas físicas ó jurídicas a las que correspondan ó se adjudique dicho mantenimiento ó su desarrollo en el Proyecto de Urbanización y Ejecución.



**USO PÚBLICO:****III.4.4.8.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS. (E)**

**1.- Definición:** 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.

Al **SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (SGEq)** le serán de aplicación las mismas normas que a los Equipamientos públicos.

**2.- Condiciones de uso:**

- **Uso característico:** este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a.- Deportivo: es aquel que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b.- Docente y educativo: referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

c.- Servicios de interés público y social, que comprenden a su vez los siguientes usos:

- i) Sanitario: destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización
- ii) Asistencial: referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.
- iii) Cultural: consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc... excluidos los equipamientos docentes.
- iv) Administrativo público: mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación de las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.
- v) Religioso: dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de personas consagradas a los mismos.



- **Usos compatibles:** alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización
- **Usos prohibidos:** residencial e industrial

### 3.- Condiciones particulares:

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 públicos, 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 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.

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	13 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; con las limitaciones establecidas en el Art. 120 del TRLSRM.



### III.4.4.9.- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (SLEL)

**1.- Definición:** 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.

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.

Al **SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (SGEL)** y al **VERDE NO COMPUTABLE (VNC)** le serán de aplicación las mismas normas que a los Espacios Libres Públicos.

#### 2.- Condiciones de uso:

- **Uso característico:** este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:
  - Esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto.
  - Usos de relación peatonal y circulación no motorizada
  - 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.
- **Usos compatibles:**
  - Construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización como kioscos de periódicas y revistas, golosinas, bebidas, restaurantes y locales recreativos con una superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>, en construcciones ligeras o desmontables.
  - 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.
  - Instalaciones subterráneas de infraestructuras
- **Usos prohibidos:**
  - Residencial e Industrial.



### 3.- Condiciones particulares:

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) TRLSRM.



**III.4.4.10.- CUADRO RESUMEN**

A continuación se incluye tabla resumen con asignación de aprovechamientos pormenorizados para todas las parcelas:

Nº FINCA	IDENTIFICACION	USO	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2/m2	APROVECHAMIENTO m2
1	R	Residencial	1527431	0,3702	555399,70
	TH	Turístico-Hotelero			10099,00
2	R	Residencial	1556663	0,3566	540585,79
	TH	Turístico-Hotelero			14486,00
3	R	Residencial	42940	0,5293	22729,61
4	R	Residencial	40573	0,5293	21476,68
5	R	Residencial	65807	0,5293	34833,88
6	R	Residencial	39464	0,5293	20889,64
7	EP	Equipamiento privado	393161	0,0003	100,00
8	E	Equipamiento publico	50801	2,00	101602,00
9	E	Equipamiento publico	29205	2,00	58410,00
10	E	Equipamiento publico	48563	2,00	97126,00
11	E	Equipamiento publico	45017	2,00	90034,00
12	E	Equipamiento publico	46172	2,00	92344,00
13	E	Equipamiento publico	46724	2,00	93448,00
14	SGEq	Sistema general de equipamiento	52748	2,00	105496,00
15	SGEq	Sistema general de equipamiento	67305	2,00	134610,00
16	VP	Verde Privado	727719	0,0041	3000,00
17	SGEL	Sistema general de espacios libres	7278	0,00	0,00
18	SGEL	Sistema general de espacios libres	30981	0,00	0,00
19	SGEL	Sistema general de espacios libres	3186	0,00	0,00
20	SGEL	Sistema general de espacios libres	2859	0,00	0,00
21	SGEL	Sistema general de espacios libres	36328	0,00	0,00
22	SGEL	Sistema general de espacios libres	4741	0,00	0,00



Nº FINCA	IDENTIFICACION	USO	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2/m2	APROVECHAMIENTO m2
23	SGEL	Sistema general de espacios libres	134637	0,00	0,00
24	SGEL	Sistema general de espacios libres	26189	0,00	0,00
25	SLEL	Sistema local de espacios libres	20984	0,00	0,00
26	SLEL	Sistema local de espacios libres	30375	0,00	0,00
27	SLEL	Sistema local de espacios libres	1431	0,00	0,00
28	VNC	Verde no computable	2827	0,00	0,00
29	SLEL	Sistema local de espacios libres	4877	0,00	0,00
30	SLEL	Sistema local de espacios libres	30964	0,00	0,00
31	SLEL	Sistema local de espacios libres	3234	0,00	0,00
32	VNC	Verde no computable	2827	0,00	0,00
33	SLEL	Sistema local de espacios libres	2823	0,00	0,00
34	SLEL	Sistema local de espacios libres	25744	0,00	0,00
35	SLEL	Sistema local de espacios libres	6361	0,00	0,00
36	SLEL	Sistema local de espacios libres	33633	0,00	0,00
37	SLEL	Sistema local de espacios libres	1890	0,00	0,00
38	SLEL	Sistema local de espacios libres	2580	0,00	0,00
39	VNC	Verde no computable	2827	0,00	0,00
40	SLEL	Sistema local de espacios libres	2860	0,00	0,00
41	SLEL	Sistema local de espacios libres	15461	0,00	0,00
42	SLEL	Sistema local de espacios libres	33761	0,00	0,00
43	SLEL	Sistema local de espacios libres	8876	0,00	0,00
44	SLEL	Sistema local de espacios libres	2908	0,00	0,00
45	VNC	Verde no computable	2827	0,00	0,00
46	SLEL	Sistema local de espacios libres	37754	0,00	0,00
47	VNC	Verde No Computable	6787	0,00	0,00
48	VNC	Verde No Computable	8204	0,00	0,00


**VISADO** Normal 0,00 11/08/2009 152570/121213  
 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia  
 Visado Telemático 0,00  
 Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Nº FINCA	IDENTIFICACION	USO	SUP. SUELO m2	EDIFICABILIDAD m2/m2	APROVECHAMIENTO m2
49	VNC	Verde No Computable	874	0,00	0,00
50	SGV	Sistema general Viario	78698	0,00	0,00
51	SGV	Sistema general Viario	85560	0,00	0,00
52	SGV	Sistema general Viario	53547	0,00	0,00
53	SGI	Sistema General de Infraestructuras	47409	0,01	500,00
54	SGI	Sistema General de Infraestructuras	44639	0,01	500,00
55	SGI	Sistema General de Infraestructuras	281109	0,01	3.000,00
56	ST	Servicios Técnicos	1853	0,30	555,90
57	ST	Servicios Técnicos	1853	0,30	555,90
58	ST	Servicios Técnicos	1853	0,30	555,90
59		Viario y aparcamientos	364367	0,00	0,00

	<b>VISADO</b> Normal	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia Visado Telemático Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	MMPG
Julio 2009		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

**III.4.4.11.- 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****USO PRIVADO****RESIDENCIAL**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
1	R	1527431	555399,7
2	R	1556663	540585,79
3	R	42940	22729,61
4	R	40573	21476,68
5	R	65807	34833,88
6	R	39464	20889,64
<b>TOTAL</b>		<b>3272878</b>	<b>1195915,3</b>

**TURISTICO-HOTELERO**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
1	TH	-----	10099
2	TH	-----	14486
<b>TOTAL</b>			<b>24585</b>

**EQUIPAMIENTO PRIVADO**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
7	EP	393161	100
<b>TOTAL</b>		<b>393161</b>	<b>100</b>

**VERDE PRIVADO**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
16	VP	727719	3000
<b>TOTAL</b>		<b>727719</b>	<b>3000</b>

	<b>VISADO</b>	11/08/2009
	Normal	152570/121213
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		
Visado Telemático		
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ		
Julio 2009		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

**SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
53	SIG	47409	500
54	SIG	44639	500
55	SIG	281109	3000
<b>TOTAL</b>		<b>373157</b>	<b>4000</b>

**SERVICIOS TECNICOS**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
56	ST	1853	555,9
57	ST	1853	555,9
58	ST	1853	555,9
<b>TOTAL</b>		<b>5559</b>	<b>1667,7</b>

**Total Aprovechamiento lucrativo: 1.229.268 m2**

**USO PÚBLICO****EQUIPAMIENTO PUBLICO**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
8	E	50801	101602
9	E	29205	58410
10	E	48563	97126
11	E	45017	90034
12	E	46172	92344
13	E	46724	93448
<b>TOTAL</b>		<b>266482</b>	<b>532964</b>

**SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
14	SGEq	52748	105496
15	SGEq	67305	134610
<b>TOTAL</b>		<b>120053</b>	<b>240106</b>

**SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
17	SGEL	7278	0
18	SGEL	30981	0
19	SGEL	3186	0
20	SGEL	2859	0
21	SGEL	36328	0
22	SGEL	4741	0
23	SGEL	134637	0
24	SGEL	26189	0
<b>TOTAL</b>		<b>246199</b>	<b>0</b>

**VERDE NO COMPUTABLE**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
28	VNC	2827	0
32	VNC	2827	0
39	VNC	2827	0
45	VNC	2827	0
47	VNC	6787	0
48	VNC	8204	0
49	VNC	874	0
<b>TOTAL</b>		<b>27173</b>	<b>0</b>

**SISTEMA GENERAL VIARIO**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
50	SGV	78698	0
51	SGV	85560	0
52	SGV	53547	0
<b>TOTAL</b>		<b>217805</b>	<b>0</b>


**VISADO**  
Normal

 11/08/2009  
152570/121213

 Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <sup>MMPG</sup>

 Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Julio 2009

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

## VIARIO

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
59		364367	0
<b>TOTAL</b>		<b>364367</b>	<b>0</b>

## SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
25	SLEL	20984	0
26	SLEL	30375	0
27	SLEL	1431	0
29	SLEL	4877	0
30	SLEL	30964	0
31	SLEL	3234	0
33	SLEL	2823	0
34	SLEL	25744	0
35	SLEL	6361	0
36	SLEL	33633	0
37	SLEL	1890	0
38	SLEL	2580	0
40	SLEL	2860	0
41	SLEL	15461	0
42	SLEL	33761	0
43	SLEL	8876	0
44	SLEL	2908	0
46	SLEL	37754	0
<b>TOTAL</b>		<b>266516</b>	<b>0</b>

	<b>VISADO</b> Normal	11/08/2009 152570/121213
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia <small>Visado Telemático</small> Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ	
Julio 2009		
<small>El Colegio garantiza la firma digital de los autores</small>		

## IV.- NORMAS DE PROTECCIÓN

### IV.1.- NORMAS DE PROTECCIÓN DERIVADAS DE LA MEMORIA AMBIENTAL.

#### IV.1.1.- MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS.

Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas están enfocadas para que sean de aplicación en las fases de desarrollo del presente Plan Parcial. Algunas de las recomendaciones más importantes son las siguientes:

- Se propone que la superficie forestal de mayor entidad (localizada en el paraje Cuevas de los Perines) conserve sus características en la medida de lo posible, mediante la integración de la misma en zonas verdes o zonas deportivas privadas (campo de golf), o bien se considere siempre que sea factible, el trasplante de los ejemplares puntuales de espino negro bien conservados (con la correspondiente autorización administrativa y consulta a la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad).
- Para la superficie forestal de menor entidad, localizada al sureste del sector, se propone ante la presencia en la misma de varios pies de espino negro, el trasplante de aquellos ejemplares de buen porte y estado de conservación a otras zonas del sector (zonas verdes, campo de golf), nuevamente previa autorización.
- En relación a la zona de vegetación natural no clasificada como forestal en base a las directrices del *Anteproyecto de Criterios Orientadores en Materia de Medio Natural*, y propuesta por el Plan Parcial como SLEL, se intentará compatibilizar su conservación con el uso recreativo. Para ello, y con objeto integrar este último uso en el entorno natural, se llevarán a cabo las oportunas medidas de amortiguación.
- Se presentará un "Plan de Movilización y Replante de especies", que incluya un inventario Cartográfico de las posibles especies a trasplantar dentro de las zonas verdes y/o campo de golf.
- Los algarrobos existentes en el cultivo de secano localizado al Sureste del sector, que presenten buen porte y estado de conservación serán trasplantados en las zonas verdes y/o campos de golf.
- Se adoptará lo establecido en el RD 263/2008, de 22 de febrero por el que se establecen medidas con carácter técnico en líneas eléctricas de Alta Tensión para la protección de la avifauna.
- Se hará lo necesario para cuantificar y justificar la demanda de agua.

Debe destacarse que no resultará necesaria la Evaluación Ambiental para los planes y/o proyectos derivados de este Plan Parcial conforme al Anexo II del texto refundido de EIA, así como a la disposición adicional 2ª del TRLSRM.

Además de las medidas preventivas y correctoras planteadas por el órgano promotor en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en el Borrador de Memoria Ambiental, el Plan Parcial del Sector II "Condado de Alhama" deberá incluir las siguientes medidas y condiciones:

Jesús López López, arquitecto.

112



### 1. Medidas relacionadas con la conservación del Medio Natural.

La ordenación que establezca el Plan Parcial deberá garantizar y ser compatible con el carácter y uso público de la vía pecuaria "Vereda de La Coquela", contemplando la reserva de la superficie correspondiente al dominio público de la vía pecuaria. Cualquier actuación que afecte al trazado de la mencionada vía pecuaria, requerirá la correspondiente autorización de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, conforme a lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

### 2. Medidas relacionadas con la Calidad Ambiental.

Las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de este Plan Parcial, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

Los usos pormenorizados del suelo, derivados de este Plan Parcial deberán cumplir los objetivos de calidad acústica establecidos en el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia y, en su caso, en las correspondientes Ordenanzas municipales.

La normativa del Plan Parcial deberá contener la regulación de los requisitos técnicos de diseño y ejecución que le faciliten la recogida domiciliar de residuos, de acuerdo con lo establecido en la disposición final primera de la Ley 10/1998, de 21 de abril de residuos.

Se deberá tener en cuenta, en la medida en que sea técnicamente viable, lo siguiente:

- Acceso o disponibilidad de transporte público con frecuencia adecuada.
- La habilitación de vías de tránsito como carriles-bici con el fin, entre otras medidas, de reducir las emisiones de CO<sub>2</sub> a la atmósfera asociadas a dicha actuación.
- Se deberá incluir la debida reserva de espacio para hacer posible la recogida selectiva de residuos urbanos, haciendo la debida previsión de eco-parques en cantidad no inferior a uno por cada 15.000 habitantes.
- El sistema de iluminación pública estará dotado de luminarias que minimicen el fenómeno de la contaminación lumínica.

### 3. Otras medidas.

Deberán considerarse los informes de 21/10/2008 de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la DG de Ordenación del Territorio.

El Plan Parcial recogerá las actuaciones y determinaciones que, en su caso, establezca la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales sobre la prospección arqueológica incluida en el informe de Sostenibilidad Ambiental.



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

### V.1.- PLAN DE ACTUACIÓN.

#### V.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.

Las Unidades de actuación propuestas se desarrollarán en una única etapa, es decir, todas las obras se podrán simultanear en su ejecución. Todo el sector lo constituyen cuatro Unidades de Actuación tal y como ha quedado anteriormente especificado, y se desarrollan 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:

El plazo propuesto para el desarrollo de la Fase I es de 10 años a contar desde la Aprobación definitiva de los proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

Concepto	Plazo	Desde
Plan Parcial	1 Año	
Proyecto de Reparcelación	1 Año	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Proyecto de Urbanización	3 Años	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Ejecución Obras de Urbanización Fase I	5 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
Ejecución Campo de Golf Fase I	6 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
PLAZO PROPUESTO DE LA Fase I	10 Años	Aprobación definitiva del Proy. Reparcelación y Urbanización

Las obras de edificación se realizarán en el plazo de 10 años desde que el terreno tenga la condición de solar

Jesús López López, arquitecto.

114



**VISADO** 11/08/2009  
Normal 152570/121213  
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG  
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Julio 2009

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

El plazo propuesto para el desarrollo de la Fase II es de 15 años a contar desde la Aprobación definitiva de los proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

Concepto	Plazo	Desde
Proyecto de Reparcelación	1 Año	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Proyecto de Urbanización	3 Años	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Ejecución Obras de Urbanización Fase II	10 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
<b>PLAZO PROPUESTO DE LA Fase II</b>	<b>15 Años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proy. Reparcelación y Urbanización</b>

El plazo propuesto para el desarrollo de la Fase III es de 20 años a contar desde la Aprobación definitiva de los proyectos de Reparcelación y de Urbanización.

Concepto	Plazo	Desde
Proyecto de Reparcelación	1 Año	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Proyecto de Urbanización	3 Años	Aprobación definitiva del Plan Parcial
Ejecución Obras de Urbanización Fase III	15 Años	Aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización
<b>PLAZO PROPUESTO DE LA Fase III</b>	<b>20 Años</b>	<b>Aprobación definitiva del Proy. Reparcelación y Urbanización</b>

El desarrollo de estas fases podrá solaparse en el tiempo de tal manera que cuando se lleve un desarrollo de un 80% en la fase I se podrá proceder al inicio del desarrollo de la fase II y así sucesivamente hasta desarrollar las tres fases. De tal manera que el periodo máximo para el desarrollo de toda la actuación será de 35 años desde la fecha de aprobación definitiva del Plan Parcial.

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.

### **V.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, u otra entidad de carácter similar. Los futuros adquirentes 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.

## **V.2.- ESTUDIO ECONOMICO**

### **V.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.

### **V.2.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD DEL PROYECTO.**

#### **V.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.

Jesús López López, arquitecto.

116



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.

### V.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 previstas en el planeamiento, 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 (€)</b>	<b>71.613.409,42</b>
<b>URBANIZACIÓN INTERIOR</b>	
1. Movimientos de Tierras	1.827.405
2. Pavimentación	11.210.191
3. Saneamiento	7.988.680
4. Abastecimiento	1.983.290
5. Red de riego	1.547.199
6. Telecomunicaciones	377.997
7. Gas Natural	477.838
8. Jardinería	1.082.781
9. Señalización	289.518
10. Mobiliario Urbano	325.702
11. Seguridad y Salud	278.945
<b>TOTAL</b>	<b>27.389.546</b>
<b>Electrificación</b>	
1. Media Tensión	1.480.758
2. Baja Tensión	2.830.800
3. Centros de Transformación	3.040.859
4. Alumbrado	753.587
<b>TOTAL</b>	<b>8.106.004</b>
<b>Sistema recogida residuos</b>	<b>1.146.287</b>
<b>URBANIZACIÓN EXTERIOR (P.E.I.)</b>	
1. Red viaria	2.986.215,25
2. Red de abastecimiento	11.690.369,52
3. E.D.A.R.	13.252.682,73
4. Gastos comunes	171.408,86
5. Red eléctrica	6.870.896,07
<b>TOTAL</b>	<b>34.971.572,42</b>
<b>TOTAL URBANIZACIÓN</b>	<b>71.613.409,42</b>



**V.2.2.3.- ESTUDIO DE COSTES DE URBANIZACIÓN Y VIABILIDAD.**

(Sin aplicación de IVA)

<b>TOTAL COSTES DE URBANIZACIÓN</b>	<b>76.705.164,42 €</b>
1. Costes de planeamiento	1.483.058
2. Gastos financieros	2.590.454
3. Seguros y OCT	519.674
4. Fiscales, notariales y registrales	498.569
5. Obras de urbanización	71.613.409,42

Los costes de urbanización ascienden a la cantidad de	<b>76.705164,42 €</b>
16% IVA	12.272.826,31 €
<b>TOTAL</b>	<b>88.977.990,73 €</b>

**V.2.2.4.-COSTES DE INFRAESTRUCTURAS INCLUIDOS EN EL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ALHAMA SUR**

Se adjunta cuadro resumen de costes repercutibles a los sectores afectados por el PEI, señalando la participación en la cuenta de liquidación provisional de la mercantil New Golf Properties S.L, promotora del presente Plan Parcial. La ejecución de estas infraestructuras y las garantías de su ejecución, están recogidas en el referido PEI.

## PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS DE ALHAMA

*Resumen de repercusión de costes*

Actuación	Red viaria	Red de Abastecimiento	E.D.A.R.	Gastos Comunes	Red Eléctrica	Total
<i>Campo de vuelo</i>			4.711.890,51 €	11.883,61 €	1.253.801,81 €	5.977.575,93 €
<i>Alhama Golf Resort I</i>		10.838.753,01 €	12.287.255,20 €	54.065,36 €	6.370.367,11 €	29.550.440,68 €
<i>New Golf Properties S.L.</i>	2.986.215,25 €	11.690.369,52 €	13.252.682,73 €	171.408,86 €	6.870.896,07 €	34.971.572,42 €
<i>La Morera Golf Resort</i>	928.448,05 €	3.634.667,93 €	8.481.402,93 €	53.292,95 €	2.136.239,20 €	15.234.051,06 €
<i>La Ermita Resort</i>	838.148,47 €	3.281.165,13 €	7.539.024,82 €	48.109,75 €	1.928.471,51 €	13.634.919,68 €
<i>Sierra de Alhama</i>	772.977,70 €	3.026.036,04 €	5.324.436,28 €	44.368,95 €	1.778.521,98 €	10.946.340,95 €
<i>Guadalhama</i>	671.368,32 €	2.628.257,87 €	4.711.890,51 €	38.536,56 €	1.544.731,89 €	9.594.785,15 €
<b>Totales</b>	<b>6.197.157,79 €</b>	<b>35.099.249,49 €</b>	<b>56.308.582,98 €</b>	<b>421.666,04 €</b>	<b>21.883.029,57 €</b>	<b>119.909.685,87 €</b>

### V.2.2.5.- 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.	5.907.912 m2
SUPERFICIE NETA SECTOR	5.324.200 m2
SUPERFICIE EL Y E PUBLICOS (SL)	532.998 m2
VIARIO Y APARCAMIENTOS	364.367 m2
PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO	
Residencial	3.272.878 m2
<b>TOTAL</b>	<b>4.170.243 m2</b>

#### COSTES

TOTAL COSTES DE URBANIZACION (excepto suelo y campos de golf)	<b>76.705.164,42 €</b>
--	------------------------

**REPERCUSION COSTE URBANIZACIÓN/ POR M2 SECTOR NETO**  
**18,39 €/m2**

### V.2.2.6.- MEDIOS CON QUE CUENTA EL PROMOTOR.

La sociedad promotora New Golf Properties, S.L. tiene un capital social de 143.068.060 €. Es una sociedad del grupo Polaris World con un capital social que en octubre de 2008, 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.

### V.2.2.7.- GARANTÍAS.

Con el fin de garantizar el cumplimiento del deber de urbanizar, el promotor, la mercantil New Golf Properties, 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 del TRLSRM.

Dando cumplimiento a las previsiones del PEI, se ha incluido en los costes de urbanización estimados la parte proporcional que le corresponde al sector de los de acometidas e infraestructuras exteriores.

Jesús López López, arquitecto.

120



Siendo que estos costes de urbanización ascienden a la anteriormente expresada cantidad de 76.705.164,42 €, el importe a avalar correspondiente al 10% asciende a la cantidad de **SIETE MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL QUINIENTOS DIECISEIS EUROS (7.670.516 €)**.

#### **V.2.2.8. - 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 las correspondientes garantías, la terminación de la urbanización y servicios.

Socialmente: 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.

Con la documentación, memoria, cuadros y planos que componen el presente documento se da por cumplida la redacción del mismo, de acuerdo con la legislación de aplicación, Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En Murcia, julio de 2009  
EL ARQUITECTO AUTOR

Jesús López López



## VI.- ANEJOS A LA MEMORIA

### VI.1.- CUADROS RESUMEN

#### VI.1.1.- CUANTIFICACIÓN DE USOS Y SUPERFICIES

Superficie total del Sector	5907912	m2
Superficie S.G vinculado (SGI)	373157	m2
<b>Total</b>	<b>6281069</b>	<b>m2</b>
Sup. a deducir por caminos públicos	51520	m2
Sup. total que genera aprovechamiento	6229549	m2
Aprovechamiento de referencia	0,15	m2/m2
Aprovechamiento total generado	934432	m2
Superficie de mejora ambiental	2948358	
Aprovechamiento M.A	0,10	
Aprovechamiento generado	294836	
<b>TOTAL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO</b>	<b>1229268</b>	<b>m2</b>
Densidad	0,21	m2/m2
10% Aprovechamiento de cesión a ayuntamiento	122927	m2
Sup. Residencial a ceder al ayuntamiento	374856	m2
<b>TOTAL APROV. LUCRATIVO PATRIMONIALIZABLE</b>	<b>1106341</b>	<b>m2</b>
<b>Sistemas generales:</b>		
SGViario	217805	m2
SGEL	245854	m2
SGEq	120053	m2
<b>Total sistemas generales:</b>	<b>583712</b>	<b>m2</b>
<b>Sup. Sector neto:</b>	<b>5324200</b>	<b>m2</b>
		<0,25 m2/m2 (minima densidad)
densidad residencial	0,231	densidad)
<b>Cesiones y dotaciones:</b>		
SLEL	266210	
Dotacional publico	266210	
Dotacional privado	266210	
Verde privado	532420	
<b>Total dotaciones:</b>	<b>1331050</b>	<b>m2</b>
<b>Nº de aparcamientos mínimo:</b>	<b>12193</b>	<b>uds.</b>
(mínimo 2% de minusvalidos)		



**VI.1.2.- CUADRO DE RESERVAS PARA DOTACIONES.**

Aprovechamiento 0,23 m<sup>2</sup>c / m<sup>2</sup>s: Residencial de mínima densidad.

Los porcentajes se calculan sobre superficie neta del sector (5.375.015 m<sup>2</sup>)

**Estándares de aplicación según art. 106. del TRLSRM.**

USO	RESERVAS LEY	SUPERF.S/Ley.m2	PLAN PARCIAL m 2
ESPACIO LIBRE PÚBLICO	5 % Superficie Sector	266.210	266.516
EQUIPAMIENTO PUBLICO	5 % Superficie Sector	266.210	266.482
APARCAMIENTOS	1 por 100 m <sup>2</sup> construidos	12.293 plazas	12.293plazas
EQUIPAMIENTO PRIVADO (+ 4.000 viviendas)	5 % Superficie Sector	266.210	393.161
ESPACIO LIBRE PRIVADO	10% Superficie Sector	532.420	727.719

**Según art. 98.b del TRLSRM.**

USO	RESERVAS LEY	SUPERF.S/Ley.m2	PLAN PARCIAL m 2
Sistema Gral. de Espacios Libres	20m2/100m2 aprov	245.854	246.199
Sistema Gral. Viario		217.805	217.805
Sistema Gral. Equipam		120.053	120.053
Sistema Gral. Infraestruct		373.157	373.157

**VI.1.3.- DISTRIBUCIÓN PARCELAS**

El aprovechamiento obtenido en este plan parcial se distribuye en uso residencial de la siguiente manera:

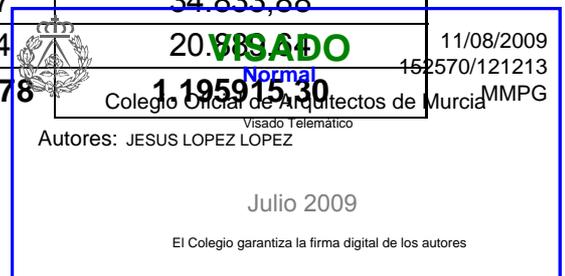
En el siguiente cuadro se especifican las superficies del terreno dedicadas a edificación residencial, así como las edificabilidades

USO RESIDENCIAL  
NÚMERO ESTIMADO DE VIVIENDAS 12.293

**RESIDENCIAL R**

Nº FINCA	IDENTIFICACION	SUP. SUELO m2	APROVECHAMIENTO m2
----------	----------------	---------------	--------------------

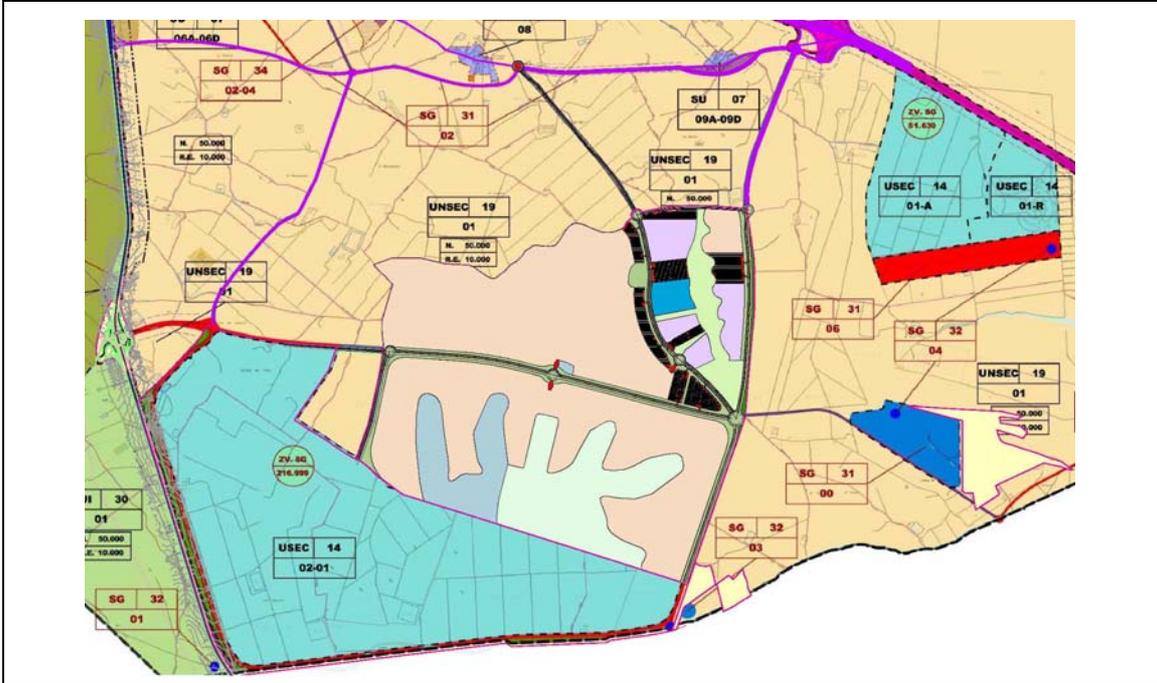
1	R	1.527.431	555.399,70
2	R	1.556.663	540.585,79
3	R	42.940	22.729,61
4	R	40.573	21.476,68
5	R	65.807	34.833,88
6	R	39.464	20.833,88

**TOTAL****3.272.878**

# FICHA DEL SECTOR

DENOMINACION	USEC 15-02-01	ALHAMA DE MURCIA	Urbanizable No Sectorizado
USO CARACT.	: Residencial	SUP NETA SECTOR	: 5.324.200 m <sup>2</sup>
USO COMPLEMENT.	: Golf	SUPERFICIE TOTAL	: 5.907.912 m <sup>2</sup>
APROVECHAMIENTO	: 0,21 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	SUP. MAX. EDIFICABLE	: 1.229.268 m <sup>2</sup>

**SITUACION**



RESERVA DE DOTACIONES	m <sup>2</sup>	Estándar (mínimos) art. 106 LS
S.G. espacios libres públicos	245.854	20 m <sup>2</sup> suelo / 100 m <sup>2</sup> residencial
S.G. viario	217.805	
Espacios libres SL públicos	266.210	5 %
Equipamientos públicos	266.210	5 %
Verde Privado (golf)	532.420	10 %
Equipamientos privados	266.210	5% adicional (+ 4.000 viv)
S.G. Equipamientos	120.053	
Viario y aparcamientos	364.367	

\* 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

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 2 % 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**

VISADO

Normal

11/08/2009  
152570/121213

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia **MMPG**  
Visado Telemático  
Autores: JESUS LOPEZ LOPEZ

Julio 2009

El Colegio garantiza la firma digital de los autores