

**ANEXO DE LA MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL LA  
ERMITA: CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL  
PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS COMUNES DE  
LOS DESARROLLOS TURISTICO-RESIDENCIALES DEL SUR  
DEL MUNICIPIO DE ALHAMA DE MURCIA.**

**SEPTIEMBRE 2.009**

## 1.- ANTECEDENTES.

En el Plan Especial de Infraestructuras comunes de los desarrollos turísticos – residenciales del sur del Municipio de Alhama de Murcia se establecieron una serie de determinaciones que deben tenerse en cuenta en la redacción de entre otros, el Plan Parcial la Ermita. Esta justificación de su cumplimiento se ha realizado en base al texto fechado en mayo de 2.008 que ha sido facilitado por el Ayuntamiento.

Los datos generales de la totalidad de la delimitación del Plan Parcial La Ermita son los siguientes:

Suma Ambito (Sector Neto + Sistemas Generales) m <sup>2</sup>	1.729.970,75
Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres (m <sup>2</sup> )	67.920,03
Sistema General de Equipamientos (m <sup>2</sup> )	23.136,71
Sistema General de Comunicaciones Viarias (m <sup>2</sup> )	96.466,58
Suma Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> )	187.523,32
Superficie del Sector Neto (m <sup>2</sup> )	1.542.447,43
Edificabilidad total (m <sup>2</sup> techo)	339.600,13
Aprovechamiento = Edificabilidad / Sector neto (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,220169662
Zonas verdes publicas de sistema local (m <sup>2</sup> )	77.144,98
Zonas verdes privadas de sistema local (m <sup>2</sup> )	154.380,66
Equipamientos de sistema local (m <sup>2</sup> )	77.127,44
Infraestructuras (m <sup>2</sup> )	35.634,92
Suma suelo no lucrativo (m <sup>2</sup> )	660.379,36
Suelo lucrativo residencial viviendas (m <sup>2</sup> )	1.001.359,44
Suelo lucrativo mixto comercial-residencial	68.231,95

genérico (m <sup>2</sup> )	
Suma suelo lucrativo (m <sup>2</sup> )	1.069.591,39
Indice edificabilidad parcela lucrativa neta (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	0,317504547

## 2.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE INFRAESTRUCTURA VIARIA.

El vial principal norte – sur que recorre todo el Plan Parcial desde el nudo 8 de la autovía RM-2 hasta la rotonda del nuevo trazado de la carretera autonómica E-24 ya viene establecido en el P.E.I. como vial 10 , lo hemos zonificado como Sistema General de Comunicaciones Viarias SGC-2 y su sección mantiene la establecida en el P.E.I. con dos carriles de 3.50 m y dos arcenes de 1.50 m.

Para no crear interferencias sobre este importante eje, el Plan Parcial diseña calles de servicio laterales de un único sentido, donde se han ubicado los aparcamientos necesarios. De esta forma la maniobra de aparcamiento no incide sobre el tráfico de la vía principal ya sea local del Plan o en tránsito hacia otros desarrollos urbanísticos vecinos.

Adjunto a este eje se ha proyectado un carril bici, que siguiendo la recomendación del P.E.I. tiene una sección de 1,75 m

El P.E.I. fija la sección estructural de firme del Tipo 222 para un tráfico T2 apoyada sobre una explanada del tipo E2, que ha sido mantenida en el Plan y deberá serlo en la futura redacción del correspondiente proyecto de urbanización:

- 25 cm de zahorra artificial.
- 25 cm de zahorra artificial.
- Riego de imprimación.
- 8 cm de capa de base S-20 calizo.
- Riego de adherencia.
- 6 cm de capa intermedia S-20 calizo.
- Riego de adherencia
- 6 cm de capa de rodadura S-20 porfídico.

De igual forma en los arcenes y el carril bici se dispone pavimento de mezcla bituminosa S-20 con 6 cm de espesor como prolongación de la capa de rodadura, y bajo esto un riego de imprimación y 14 cm de zahorra artificial hasta alcanzar las capas granulares de la base.

### **3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA RED DE ABASETECIMIENTO.**

El P.E.I., como criterio de diseño, establece una dotación de 250 l/hab/día, una ocupación media de 3,2 habitantes por vivienda, un coeficiente de punta de 2,4 y un coeficiente de variación estacional de 1,15 y así se ha seguido en el Plan Parcial para la realización del esquema de la red de abastecimiento propuesta. Será el oportuno proyecto de urbanización el que realice los cálculos pormenorizados de cada uno de los anillos principales y ramales secundarios que figuran en dicho esquema.

El P.E.I calculaba un caudal medio de 1.404,63 m<sup>3</sup>/día y un caudal punta de 44,87 l/s. El plan parcial prácticamente realiza el mismo cálculo:

Nº de viviendas equivalentes de 100 m <sup>2</sup>	3.396
Nº de habitantes, media anual (1,6 hab / viv)	5.434
Caudal medio diario m <sup>3</sup> /dia (250 l / hab)	1.359
Caudal punta l/s	43,42

#### **4.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA RED DE SANEAMIENTO Y DE LA RED DE AGUAS PLUVIALES.**

El caudal de diseño manejado ha sido el obtenido para el abastecimiento con un coeficiente reductor de 0,85 en concepto de pérdidas y caudales consumidos, ese mismo criterio es el utilizado en ambos planes.

El P.E.I. propone una red separativa para saneamiento y para aguas pluviales. Establece en principio la construcción de estaciones depuradoras independientes y de titularidad privada para cada uno de los nuevos desarrollos sin perjuicio que se puedan unir varios sectores en una sola estación. Por otro lado el previsible aumento de escorrentías con la apertura de los nuevos viales aconseja que sea cada desarrollo el que realice el planteamiento para que no se empeoren las condiciones hidrológicas existentes.

El Plan Parcial ha reservado la parcela Infraestructuras-2 con una superficie de 28.194,36 m<sup>2</sup> en la cota más baja del Plan, junto al futuro trazado de la carretera autonómica E-24, que estimamos de dimensión suficiente para ubicar una Estación Depuradora de Aguas Residuales EDAR de titularidad privada, con un caudal de diseño de 2.400 m<sup>3</sup>/día, 12.000 habitantes de tipología modular, y junto a ésta se prevé también un depósito de retención de aguas pluviales que evitará empeorar las condiciones actuales en cuanto escorrentías de los predios colindantes aguas abajo.

Por otra parte, el Plan Parcial incorpora un estudio hidrológico, y en las conclusiones del mismo se ha determinado que se recibe una escorrentía de aguas desde el norte, que nos ha obligado al diseño de un canal de drenaje que partiendo de los pasos de aguas de la autovía RM-2 bajo el nudo 8 y utilizando su mismo cauce natural que actualmente se ha perdido entre los cultivos de cítricos, restableciendo su trazado pero en línea recta, atraviesa la zona norte del plan prosiguiendo su camino por ese mismo cauce natural que en ese punto si se encuentra en buenas condiciones de uso.

#### **5.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA RED ELECTRICA.**

Tal como se prevé en el P.E.I. las condiciones climatológicas del lugar, harán que las viviendas vayan dotadas de sistemas de climatización por lo que deberán dimensionarse para un grado de electrificación elevado.

En la fecha de redacción de este plan ya se ha construido la subestación prevista en el P.E.I., desde ella partirán líneas aéreas y subterráneas con tensión nominal de 20 kv, en nuestro caso la denominada LMT-05 con sección de 240 mm<sup>2</sup>.

En el esquema de la red de media tensión que adjuntamos, se ha previsto el entronque a la anterior infraestructura y realizar las líneas subterráneas bajo los viales del Plan necesarias para la previsión de suministro de los 12 Centros de Transformación de 630+400 KvA. Durante el desarrollo de la edificación en el interior de las parcelas, probablemente, resultará necesario completar esta instalación básica añadiendo alguna línea y algún nuevo CT, y se podrá definir con mayor exactitud su diseño final en función de la edificación proyectada.

## **6.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA RED DE TELECOMUNICACIONES.**

Hemos mantenido en el plan parcial el trazado general hasta los diferentes sectores propuesto en el plan nº17 del P.E.I. así como los puntos de entronque, en base a ello se ha realizado el esquema que forma parte del plan parcial, no obstante será el proyecto de urbanización el que establezca la solución técnica definitiva.

## **7.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA RED DE GAS.**

Según consta en el P.E.I. la empresa Gas Natural Murcia sdg. S.A. ha previsto la ejecución de una red de distribución junto a la autovía RM-2,

en base a ello el plan parcial propone un esquema de distribución de ramales, no obstante será el proyecto de urbanización el que establezca la solución técnica definitiva.

## **8.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE DOTACIONES COMUNES.**

En la memoria justificativa del P.I. se establecen las siguientes reservas:

*“1.- Reserva para Sistema General de Espacios Libres y zonas verdes; se estará a lo dispuesto en el TRLSRM.*

*2.- Reserva para Sistema General Dotacional: correspondiente al 1,5% de la superficie del sector.*

*3.- Reserva para equipamientos locales: estará a lo dispuesto en el TRLSRM.*

*4.- A fin de atender posibles necesidades que surjan respecto de los equipamientos dotacionales ya existentes en el Municipio, se prevé el establecimiento de un canon por repercusión de sistemas generales, concretado en 2€/m.2 techo de cada desarrollo. Participaran en dicho canon todas las actuaciones de transformación urbanística que resulten atendidas por el plan especial y generen demandas sociales a satisfacer con tales equipamientos, a excepción de los sectores de Campo de Vuelo y Alhama Golf Resort I (ya previstos directamente en la aprobación definitiva del PGMO), por estar ya incluidos en sus convenios correspondientes.*

*Este canon será exigible en un 50% en el momento de la aprobación definitiva del correspondiente plan parcial.*

*El restante 50% será exigible transcurridos 4 años desde la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación correspondiente, o de cada uno de ellos si son varios en proporción a la edificabilidad consumida, debiendo ser garantizado este segundo tramo mediante aval bancario por parte del promotor de la actuación correspondiente.*

*5.- A fin de complementar las dotaciones existentes y las futuras localizadas en cada uno de los sectores, se propone la creación de un Centro Civico en la Molata, cuya posible distribución de usos y superficies podría ser;*

## **SUPERFICIES DE SUELO NECESARIAS**

Edificio Municipal	2.000 m.2
Cuartel Policía Local	1.500 m.2
Centro de Salud	1.500 m.2
Guardería	2.500 m.2
Centro Escolar Primaria	10.000 m.2
Centro Escolar Secundaria	12.500 m.2
Aparcamientos Exteriores	3.000 m.2
<b>SUMA</b>	<b>33.000 m.2</b>
Espacios Públicos	<b>7.000 m.2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>40.000 m.2</b>

Así como un cuadro de su posible edificabilidad:

## **SUPERFICIES DE SUELO EDIFICADAS**

Edificio municipal	1.000 m.2
Cuarten Policía Local	350 m.2
Centro de Salud	1.200 m.2
Guardería	750 m.2
Centro Escolar Primaria	2.000 m.2
Centro Escolar Secundaria	2.000 m.2
Aparcamientos Exteriores	150 plazas

En todo caso, el contenido de propuesta de equipamientos dotacionales de cada actuación será incluida en las previsiones de este plan especial conforme se produzca la aprobación definitiva de cada instrumento de ordenación pormenorizada, al objeto de analizar de forma global e integradora tales previsiones y armonizar adecuadamente las necesidades comunes surgidas de los nuevos desarrollos, en aras de una estructura territorial equilibrada.

No obstante se reflejan unos criterios a título informativo según la superficie de cada sector, que podrán concretarse en el correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada en función de sus necesidades”.

Y como nuestro sector tiene una superficie inferior a las 200 ha:

- “Parcela de autobuses.
- Edificio Municipal 300 m.2

- Botiquín de farmacia
- Guardería infantil
- Zonas deportivas 2% Sup. Sector
- Centro Comercial 1% Edif. Sector"

*“Para la ejecución adicional de los elementos dotacionales comunes en la Molata se estará, al establecimiento de un canon de 2,2€/m.2 de edificabilidad de cada actuación sectorial....”*

Para cumplimiento de todo lo contenido en el entrecomillado el Plan Parcial a reservado dos parcelas de equipamientos de sistema local con una superficie total de 77.127,44 m.2

El promotor y los propietarios de la presente actuación expresamente manifiestan su compromiso de cumplimentar todo lo especificado en el plan especial de infraestructuras en la parte que les corresponda.

El plan parcial la Ermita realiza la reserva de dotaciones de sistema local principalmente junto al núcleo rural de La Molata donde se han realizado también la mayor parte de las reservas dotacionales generales.

En Alhama de Murcia, Septiembre de 2009