

**MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL
LA ERMITA**

**ZONA 19-01. SUELO URBANIZABLE NO
SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL
ALHAMA DE MURCIA**

SEPTIEMBRE 2.009

INDICE GENERAL

1 MEMORIA

- 1.1. Promotor.
- 1.2. Calificación del terreno.
- 1.3. Antecedentes.
 - 1.3.1 Plan Parcial anterior.
 - 1.3.2 Convenio Urbanístico.
 - 1.3.3 Cédula de urbanización.
 - 1.3.4 Plan Especial de Infraestructuras Comunes.
- 1.4. Situación y delimitación.
- 1.5. Superficie.
- 1.6. Características naturales del terreno.
 - 1.6.1 Topográficas.
 - 1.6.2 Geológicas y geotécnicas.
 - 1.6.3 Climáticas.
 - 1.6.4 Sísmicas.
- 1.7. Edificaciones existentes.
- 1.8. Infraestructura existente.
- 1.9. Usos actuales del suelo.
- 1.10. Estructura de la propiedad del suelo.
- 1.11. Determinaciones del planeamiento superior.
- 1.12. Propuestas del Plan Parcial.
 - 1.12.1 Condicionantes en la elaboración de la propuesta.
 - 1.12.2 Zonificación.
- 1.13. Estructura urbanística a implantar.
 - 1.13.1 Zonas Verdes.

- 1.13.2 Equipamientos públicos.
- 1.13.3 Aparcamientos.
- 1.14. Características de los servicios previstos.
- 1.15. Cuadros resumen de la ordenación
 - 1.15.1 Datos generales.
 - 1.15.2 Datos por parcelas
- 1.16. Entidad Urbanística de Conservación o Comunidad de Propietarios

2 ORDENANZAS REGULADORAS.

- 2.1. Zona residencial vivienda.
- 2.2. Zona mixta comercial – residencial genérico.
- 2.3. Equipamientos públicos.
- 2.4. Zonas verdes públicas.
- 2.5. Zonas verdes privadas.
- 2.6. Infraestructuras.
- 2.7. Centros de transformación.

3 PLAN DE ACTUACION

4 EVALUACION ECONOMICA.

- 4.1. Estimación costes de ejecución del Plan.
- 4.2. Viabilidad económica.
- 4.3. Compromisos a contraer entre los propietarios y el Ayuntamiento.
- 4.4. Garantías.

PLANOS

PLANOS DE INFORMACION

I-1 Situación y clasificación del suelo según Plan General. E=1/10000

- I-2 Sistemas Generales Adscritos al Sector. E=1/4000
- I-3 Infraestructuras cartografiadas en el Plan General. E=1/4000
- I-4 Topográfico, edificación existente y usos actuales del suelo. E=1/4000
- I-5 Estructura de propiedades, plano catastral. E=1/4000
- I-6 Ortofoto. E=1/4000
- I-7 Localización de fincas de cesión ambiental E=1/40000

PLANOS DE PROYECTO

- P-1 Ordenación y zonificación. E=1/2500
 - P-1.1 Ordenación y zonificación. E=1/1000
 - P-1.2 Ordenación y zonificación. E=1/1000
 - P-1.3 Ordenación y zonificación. E=1/1000
 - P-1.4 Ordenación y zonificación. E=1/1000
- P-2 Red viaria. E=1/2500
- P-3 Secciones de viales. E=1/100
- P-4 Detalles de red viaria. E=1/250
- P-5 Esquema de la red de abastecimiento de agua. E=1/2500
- P-6 Esquema de la red de saneamiento. E=1/2500
- P-7 Esquema de las redes eléctricas. E=1/2500
- P-8 Esquema de la red de alumbrado público. E=1/2500
- P-9 Esquema de infraestructuras comunes de telecomunicaciones. E=1/2500
- P-10 Esquema de la red de riego. E=1/2500
- P-11 Esquema de la red de gas. E=1/2500
- P-12 Señalización vial y accesibilidad. E=1/2500
- P-13 Unidades de Actuación. E=1/2500
- P-14 Ordenación no vinculante. E= 1/4000

1. MEMORIA

1.1. PROMOTOR.

El encargo para la realización de la modificación de este Plan Parcial me ha sido realizado por D. Benito Gómez Fernández con D.N.I. 22.915.442-J que actúa en representación de las mercantiles LA ERMITA RESORT S.L. con CIF B-73.332.744, CASPER DOUGLAS S.L.U. con CIF B-30.589.519, CITRICOS DEL MAR MENOR S.L. con CIF B-73.067209 y la Comunidad de Bienes de los hermanos D. Antonio, D. David y D. José Francisco Villaescusa Mañogil con CIF E-73.337.784 con domicilio a efectos de notificaciones en Calle Alcántara nº2-ático de San Javier 30.730 Murcia.

Las referidas mercantiles son las propietarias mayoritarias del suelo que es objeto de ordenación mediante este Plan.

1.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

La Revisión del Plan General Municipal de Ordenación aprobado definitivamente (B.O.R.M. de 3 de marzo de 2.008) clasifica el suelo sobre el que se ha redactado el plan como Zona 19-01 Suelo Urbanizable No Sectorizado de Uso Residencial al sur del Municipio de Alhama de Murcia de mínima densidad. Actuaciones Periféricas Autónomas con aprovechamiento de referencia de 0,15m²/m², ampliable a 0,21 m²/m² mediante actuaciones de Mejora Ambiental.

1.3. ANTECEDENTES.

Son varios los antecedentes que deben tenerse en cuenta en la modificación que ahora proponemos:

- 1.3.1. Plan Parcial anterior y su relación con el Plan General.

El Plan Parcial que ahora modificamos fue redactado por la mercantil Estudios Proyectos y Planificación S.A. está fechado en marzo de 2.007. El 20 de abril de 2.007 se presentó al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, el Plan Parcial La Ermita sector US 14-05 del PGM. En ese momento el Plan General de Alhama de Murcia se encontraba aprobado provisionalmente y pendiente de ser aprobado definitivamente. El Plan Parcial que se presentó no obtuvo aprobación inicial.

Tras la aprobación definitiva del Plan General (BORM 3 de marzo de 2.008) ese suelo cambió la calificación que tenía anteriormente de Urbanizable Sectorizado US 14-05 a calificarse como Urbanizable No Sectorizado UNS 19-01. En el articulado del Plan General se definieron una serie de requisitos que debían cumplirse en las nuevas sectorizaciones. Ahora presentamos su modificación para cumplir con esos requisitos y también adaptarlo a nuevas especificaciones realizadas por la propiedad.

- 1.3.2. Convenio Urbanístico de Desarrollo y Mejora Ambiental del P.P. La Ermita.

El 30 de abril de 2.008 se firmó el Convenio Urbanístico (BORM 27 de mayo de 2.008) en el que básicamente se produjeron tres acuerdos:

- a) Se ceden terrenos para actuación de mejora ambiental a razón de 0,1 m² de aprovechamiento por cada m² de superficie de cesión. La Comunidad de

Bienes de los hermanos Villaescusa Mañogil obtiene un derecho de aprovechamiento de 5.113 m² y La Ermita Resort S.L. obtiene un derecho de aprovechamiento de 77.427 m² por razón de la cesión de terrenos para mejora ambiental.

- b) Se adscriben al nuevo sector, como Sistema General Viario, los terrenos colindantes afectados por la autovía Alhama de Murcia – Campo de Cartagena. (nudo 8).
- c) Se deberá tener en cuenta la propuesta que formule Agrios Peca S.A. de incorporación a la delimitación del sector en aplicación de los criterios contenidos en el art.54 de las Normas del Plan General (debe referirse a la conveniencia de que la delimitación final que se proponga llegue hasta la autovía RM-2).

- 1.3.3. Cedula de Urbanización.

Mediante el decreto de alcaldía nº 1.940/08 de 17 de junio de 2.008 fue expedida la correspondiente Cédula de Urbanización donde básicamente se fijan las siguientes condiciones:

- a) La delimitación definitiva del Sector se determinará en el trámite del Plan Parcial, en virtud de los informes sectoriales, o de las alegaciones que se pudieran presentar.
- b) El Plan Parcial estará sujeto la correspondiente Evaluación Ambiental Estratégica, Ley 9/2006.
- c) Se precisa informe del Organismo de Cuenca, sobre la disponibilidad de recursos hídricos.
- d) Las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Sector quedan resueltas en el Documento Modificado del Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turísticos-Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia.
- e) La construcción efectiva de edificios dotacionales que también se contemplan en dicho Plan Especial.
- f) Se dimensionará el Sistema General de Zonas Verdes a razón de 20 m² por cada 100 m² de edificación.
- g) Se dimensionará el Sistema General de Equipamientos con una superficie del 1,5% del Sector.
- h) Se acreditará la calidad de la propuesta según el Documento Interpretativo del art 50 del PGMOU.

- 1.3.4. Plan Especial de Infraestructuras comunes.

El Plan Especial de Infraestructuras comunes de los desarrollos turísticos residenciales del sur del municipio de Alhama de próxima aprobación definitiva plantea de forma coordinada las infraestructuras necesarias para cubrir las nuevas necesidades que surgen con estos nuevos desarrollos, dos de ellos sectorizados y el resto pendientes de sectorizar:

- Alhama Golf 1 en el sector 14-2
- Ciudad de vuelo en el sector 14-1
- Alhama Golf Resort 2
- La Ermita Resort
- Sierra de Alhama Golf Resort
- La Morera Golf Resort
- Guadalhama

Sintéticamente en el Plan Especial se establecen soluciones comunes para infraestructuras viarias con el proyecto de 11 nuevos viales que conectan adecuadamente con los existentes, red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento y estaciones depuradoras de aguas residuales, red de evacuación de aguas pluviales que no derive esos caudales en perjuicio de terceros, redes eléctricas, de telecomunicaciones, de gas y dotaciones comunes con la creación efectiva de un nuevo centro cívico en La Molata compuesto de un edificio municipal, cuartel de policía local, centro de salud, guardería, centro escolar de primaria, centro escolar de secundaria, aparcamientos y espacios públicos. El resumen de las previsiones de este centro cívico es de 40.000 m² de suelo, 7.300 m² de techo y 150 aparcamientos exteriores.

1.4. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN.

Como anteriormente dijimos, el suelo de este Plan está situado al sur del municipio de Alhama de Murcia, cuenta con dos accesos principales, desde el nudo 8 de la autovía RM-2 Alhama de Murcia – Campo de Cartagena y desde la carretera E-24 que une la anterior RM2 con la autovía RM23 hacia Mazarrón atravesando el cercano núcleo rural de Los Muñoces y el colindante de nuestro Plan, La Molata.

La descripción rigurosa de los linderos de la delimitación sería demasiado extensa, para facilitar su mejor comprensión debemos seguir los planos que se acompañan, de forma simplificada señalaremos los siguientes lindes:

- Norte: Autovía RM-2 Alhama de Murcia – Campo de Cartagena, rotonda del nudo nº8, Camino del cementerio de la Molata.
- Oeste: Camino de la Molata, Camino del Puntal, carretera autonómica E-24 en su trazado existente.
- Sur: nuevo trazado de carretera E-24, Camino Cartagena – Totana, Camino del Aljibe, núcleo rural de La Molata.
- Este: Camino Casas de Legaz, Camino de Abajo, Camino del Aljibe, núcleo rural de La Molata, Iglesia de Nuestra Señora de la Cabeza de la Molata.

En la aprobación inicial del Plan General de fecha 24 de febrero de 2.005 se incluía una delimitación para el entonces denominado sector US-14-05 en el que se estaba

redactando el Plan Parcial La Ermita. Dicha delimitación desaparece con la Aprobación Definitiva del Plan General.

El art.54 del P.G. trata de la delimitación de nuevos sectores en suelo urbanizable no sectorizado, la delimitación que ahora se propone se ajusta en lo posible a las condiciones establecidas en él:

- Superficie mínima: para un sector en suelo Urbanizable No Sectorizado UNS 19/01 establece una superficie mínima de 1.000.000 m².
- Criterios de sectorización: los encaminados a generar una Unidad Autónoma, que darán preferencia a la viabilidad de la actuación; su integración paisajística y capacidad de asumir los Sistemas Generales que se le adscriben para el correcto desarrollo del territorio.
- El perímetro del sector se configura, en parte apoyándose en dos elementos propios de la Estructura General y orgánica del territorio, como son la autovía RM-2 y el nuevo trazado de la carretera autonómica E-24.
- Se considera un sector aislado aquel que no presenta riesgo de conurbanización con el entorno urbano o con otros sectores, en casos debidamente justificados podrá configurarse un sector aislado.
- El trazado del perímetro del sector se ha realizado siguiendo las propias reglas establecidas en este artículo: se apoya en caminos rurales. En las actuaciones residenciales autónomas, el trazado podrá establecerse por los lindes de propiedad cuando se acredite que tal medida obedece a fines concretos como su integración paisajística en el entorno rural, acordes con la potestad pública de planeamiento, o se considere de importancia para una mayor agilidad en la gestión de suelo, sin merma de la coherencia urbanística e integración territorial, y sin dificultar el futuro desarrollo de los suelos urbanizables no sectorizados colindantes.

El propio Plan General no pretende que se colmate el desarrollo de todo el suelo calificado Urbanizable No Sectorizado, sino todo lo contrario, es motivo de revisión que el desarrollo del suelo UNS llegue al 20% del total.

La delimitación propuesta aquí pretende la integración paisajística en el marco de entorno rural donde se desarrolla. Tiene una geometría compleja y abierta que creemos facilita actuaciones posteriores sin que obligadamente deban ser colindantes.

La delimitación establecida cumple la condición contenida en el artículo 54 de PGMO que Según este mismo art. con esta delimitación El recorrido perimetral de la delimitación sigue en todo lo posible, los caminos rurales existentes, se apoya en una gran infraestructura viaria, la RM-2 y en la previsión de otra, el nuevo trazado de la E-24 y abraza por tres de sus lados el núcleo rural de La Molata y su unidad de actuación.

1.5. SUPERFICIE.

Detallaremos las superficies pormenorizadamente en el punto 1.10. Estructura de la Propiedad, aquí de forma resumida diremos que la superficie del sector incluidos los Sistemas Generales es de 1.729.970,75 m² y la superficie cedida en el Convenio Urbanístico para el desarrollo del Plan Parcial publicado en el BORM de 27 de mayo de 2008 es de 829.233 m²

1.6. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO.

1.6.1. Topográficas.

La topografía es sensiblemente llana con una ligera pendiente descendiente desde el vértice situado en el extremo norte (cota 231) junto a la autovía RM-2 hasta el vértice situado en el extremo sur (cota 186) junto al Camino Totana – Cartagena y el trazado futuro de la carretera autonómica la E-24. Esto en un recorrido de 2,07 km da una pendiente media del 2,1%

Y con una pendiente aún más ligera desde el vértice situado en el extremo oeste (cota 205) junto al actual trazado de la E-24 bajando por dicha carretera hasta el núcleo rural de La Molata (cota 202) y volviendo a subir hasta el vértice situado en el extremo este (cota 211) junto al cruce del Camino de Abajo con el Camino Casas del Aljibe. Esto en un recorrido de 1,54 km da pendiente media hacia el centro del lindero de la ordenación inferiores al 1%

Es reseñable la existencia de un pequeño cerro, el conocido como La Molata situado aproximadamente en el centro geométrico del Plan con una planicie superior (cota 224) y acusados taludes de aproximadamente el 36% hacia el núcleo rural, la E-24 el vial principal del Plan que lo recorre de Norte a Sur.

La topografía, en general resulta adecuada para la evacuación natural de las aguas pluviales hacia el Sur del Plan.

1.6.2. Geológicas y Geotécnicas.

La delimitación del Plan Parcial esta formada por suaves laderas que bajan desde la Sierra de Carrascoy hacia el Campo de Cartagena. Tras su inspección visual, el terreno resulta bastante uniforme, formado por sedimentos arcillosos, con una primera capa de tierra vegetal sobre la que se sustentan los actuales cultivos entre 40 y 80 cm.

Según el Mapa de Zonificación Geotécnica de la Región de Murcia publicado por la Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Transportes, en el área abarcada por la delimitación del Plan Parcial, se distinguen dos zonas:

- Zona II, sustrato rocoso formado por rocas blandas o con cierto grado de alteración superficial, como filitas, areniscas, arcillitas, margas y margocalizas. Previa comprobación de los condicionantes topográficos, el Código Técnico de la Edificación los asigna al grupo T-1, terrenos favorables, con poca variabilidad. En general la cimentación de las estructuras podrá

resolverse por elementos superficiales, con cargas de trabajo moderadas a altas y asientos inducidos de carácter elástico y de escasa magnitud.

- Zona III, depósitos coluviales o aluvio-coluviales del Cuaternario, la asignación a un grupo de terreno entre los contemplados en el CTE no resulta automática o directa deberá estudiarse en detalle la asignación al grupo T-1, terrenos favorables o al grupo T-2, terrenos intermedios. Las condiciones constructivas serán más favorables en los terrenos granulares, gravas y arenas en los que la cimentación más habitual es la superficial, capacidad portante media-alta, mientras que en los cohesivos o arcillosos la cimentación más habitual será la superficial o semi-profunda con cargas de trabajo medias-bajas y pozos o pilotaje en caso de grandes estructuras.

1.6.3. Climáticos.

Alhama de Murcia tiene una altura aproximada sobre el nivel del mar de 176 m, (Murcia capital 25 m.) por lo que la zona climática que le corresponde según CTE-DB-HE de Ahorro de Energía es la denominada B-3. El clima es de tipo Mediterráneo influenciado por los cercanos macizos montañosos de Sierra Espuña y Sierra de Carrascoy, los inviernos son húmedos suaves y los veranos calurosos

Los datos de temperatura media y humedad relativa mensuales tomados de la tabla G2 del HE-1, que por su proximidad tomamos, y los dato de precipitaciones (media de los años 2006 y 2007 tomados del centro regional de estadística de Murcia son los siguientes:

	Temperatura media °C	Humedad Relativa media %	Media precipitaciones 2.006-2.007 (litros/m ²)
Enero	10,6	72	104,7
Febrero	11,4	69	26,4
Marzo	12,6	69	19,3
Abril	14,5	68	64,7
Mayo	17,4	70	55,6
Junio	21,0	71	6,25
Julio	23,9	72	2,1
Agosto	24,6	74	24,2
Septiembre	22,5	73	21,8
Octubre	18,7	73	51,7
Noviembre	14,3	73	109,6
Diciembre	11,3	73	4,8

La temperatura media anual es de 21,6 °C, corresponde a un clima caluroso en verano donde la media de las temperaturas máximas sobrepasa los 28°C y suave en invierno no presentando media de temperaturas mínimas inferior a 5°C.en el mes más frío que es Enero.

La pluviometría se sitúa entorno a los 491 mm. anuales. Las precipitaciones más abundantes son en otoño, el mes más lluvioso es el de Noviembre y casi inexistentes en verano siendo el mes más seco Julio.

Los vientos dominantes son de dirección noreste seguidos por los de dirección noroeste, la velocidad más frecuente está entre los 6 y 28 Km/h.

1.6.4. Sísmicas.

Según el Real Decreto 997/2002 de 27 de Septiembre, por el que se aprueba la Norma de Construcción Sismorresistente: Parte General y Edificación NCSR-02, en el municipio de Alhama de Murcia el valor de la aceleración sísmica básica es $a_b = 0,11$ con respecto a la gravedad y coeficiente de contribución $k=1,0$.

Esta medida corresponde a un periodo de retorno de quinientos años por lo que refleja una peligrosidad sísmica media, lo que obliga a tener en cuenta las acciones sísmicas en los proyectos de obras que se desarrollen posteriormente.

1.7. EDIFICACIONES EXISTENTES.

A pesar de que la delimitación del Plan Parcial es contigua al Nucleo Rural de La Molata, aparte del actual cementerio, apenas existen edificaciones dentro de la delimitación.

Según la cartografía del Plan General, el cementerio actual tiene una superficie de 2.860,24 m², entra a formar parte de los Sistemas Generales de Dotaciones del Sector y además se amplía en una superficie adicional de 2.892,34 m² y se le adosa un anillo de Sistemas Generales de Zonas Verdes y Espacios Libres de 18.028,11 m².

Aparte, se ha considerado conveniente disponer Zonas Verdes de Plan Parcial adosadas a esos Sistemas Generales.

Por lo demás, solo algunas casetas de aperos agrícolas y algún establo en desuso que no hemos considerado necesario mantener en la ordenación propuesta.

1.8. INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

La infraestructura realmente existente en la fecha de redacción de esta memoria, dentro del sector o en sus cercanías es la siguiente:

- Viario: Como ya hemos dicho los principales accesos al Plan es primero, desde el nudo 8 desde la autovía RM-2 Alhama de Murcia – Campo de Cartagena y segundo, desde el trazado actual de la E-24 que atraviesa los núcleos rurales de La Molata y Los Muñoces.
- Alcantarillado: No existe red de alcantarillado dentro del sector que podamos utilizar, debemos prever una Estación Depuradora de Aguas Residuales y un Deposito Regulador de los excesos de aguas pluviales. Toda la Red de Alcantarillado será de nueva creación.
- Agua potable: La red de abastecimiento de agua potable existente es insuficiente, está formada por una tubería de fibrocemento de 125 mm de diámetro FC125 que atraviesa el Núcleo Rural de La Molata y se dirige a Los Muñoces. Toda la Red de Abastecimiento será de nueva creación y en ella irán previsto los hidrantes contra incendios obligatorios.

- Energía eléctrica: La red eléctrica existente no resulta suficiente para abastecer la demanda que generan las viviendas para las que se dimensiona el Plan por lo que se diseña una nueva red de media tensión capaz de soportar los transformadores, la red de baja tensión y el alumbrado público que el Plan necesita.

Como dijimos anteriormente, el Plan Especial de Infraestructuras comunes de los desarrollos turísticos residenciales del sur del municipio de Alhama de próxima aprobación definitiva, plantea de forma coordinada las infraestructuras necesarias para cubrir las nuevas necesidades que surgen con este nuevo desarrollo.

La realización efectiva de las previsiones contenidas en el Plan Especial posibilitará las conexiones adecuadas de las infraestructuras que desarrolla este Plan Parcial.

1.9. USOS ACTUALES DEL SUELO.

Parte del suelo está destinado a usos agrícolas, existen algunas plantaciones de olivos, almendros, vides, cítricos y algunos otros de secano con escasa o nula rentabilidad.

Otra parte del suelo no es usada y está a la espera del desarrollo de la actuación urbanística prevista en este Plan Parcial.

1.10. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

Hemos elaborado dos cuadros de superficies de las fincas contenidas en la delimitación, el primero según la información obtenida de las consultas realizadas en el catastro de bienes de naturaleza rústica. La relación de titulares, superficies y referencias catastrales queda reflejada en el cuadro siguiente:

PROPIETARIO	POLIGONO	PARCELA	SUPERFICIE (M.2)	REFERENCIA CATASTRAL	NOTAS
LA ERMITA RESORT SL	31	56	158.211	30008A03100056	
	26	13	223.427	30008A02600013	
	26	107	20.985	30008A02600107	
	26	75	155.106	30008A02600075	
	26	26	33.711	30008A02600026	
	32	14	89.915	30008A03200014	
	32	156	61.493	30008A03200156	
	32	79	30.533	30008A03200079	
	32	81	81.511	30008A03200081	
	26	14	19.598	30008A03200014	
	26	16	30.308	30008A02600016	
	26	15	4.135	30008A02600015	
	26	17	11.834	30008A02600017	
	26	18	10.076	30008A02600018	
	26	20	53.875	30008A02600020	
	31	52	20.507	30008A03100052	
	31	53	12.710	30008A03100053	
	31	54	12.239	30008A03100054	
	31	198	4.036	30008A03100198	
	31	219	8.867	30008A03100219	
	31	125	33.174	30008A03100125	
	31	126	57.109	30008A03100126	
	31	129	61.606	30008A03100129	
	31	167	55.966	30008A03100167	
	31	218	16.853	30008A03100166	
	31	55	16.677	30008A03100055	

	32	189	10.127	30008A03200189	esta parte en realidad forma parte de la parcela 80
	32	80b,c,d	38.947	30008A03200080	solamente estas 3 subparcelas
CASPER DOUGLAS	31	9571	32.108	30008A03109571	nudo 8 autovía, en parte, como cesión anticipada
AGRIOS PECA, S.A. (Mª JOSE PEREZ PARDO)	31	1	55.052	30008A03100001	le falta su parte en nudo 8
LA ERMITA RESORT SL COMPRA A CATALINA GARCIA LEGAZ	32	80a	9.049	30008A03200080	solamente esta subparcela de esta parcela, el resto es de la Ermita
LA ERMITA COMPRA A ANGEL BAÑOS MUÑOZ	26	24b	1.575	30008A02600024	solamente esta subparcela de esta parcela
RENTS AND FOOD COMPRA A JUAN GARCIA ROMERO	26	21a	8.872	30008A02600021	solamente esta subparcela de esta parcela
C.B. HNOS VILLAESCUSA	31	166	78.004	30008A03100166	
	31	130	29.377	30008A03100130	
	31	62	9.003	30008A03100062	
	31	63a,d,e,g	95.043	30008A03100063	solamente estas 4 subparcelas de esta parcela
	31	214	53.755	30008A03100214	
	D026	56	2.800	D02605600XG48D001	CEMENTERIO
SUMA			1.708.174		

En el anexo nº 1 adjuntamos la documentación correspondiente a estas referencias catastrales.

El segundo cuadro lo hemos elaborado según medición propia sobre la cartografía digitalizada del Plan General facilitada por el Ayuntamiento de Alhama. En diferentes columnas se detallan las superficies que pertenecen al sector, a diferentes Sistemas Generales, al Convenio de Mejora Ambiental y de otras superficies que no tienen aprovechamiento. Como el Plan General otorga coeficientes de aprovechamiento distintos para cada tipo de zonificación, hemos incluido columnas diferentes con el aprovechamiento parcial por tipo de suelo y por propiedad. El cuadro es el de la página siguiente:

APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL LA ERMITA

PROPIETARIOS	SUPERFICIE EN EL SECTOR (M2)	EDIFICABILIDAD SECTOR (0,15M2/M2)	EDIFICABILIDAD MEJORA (0,10M2/M2)	EDIFICABILIDAD TOTAL (M2)
LA ERMITA RESORT (SUMA DE PROPIEDADES)	1.351.197,38	202.679,61	77.427,00	280.106,61
AGRIOS PECA	52.739,97	7.911,00		7.911,00
AGRIOS PECA (CESION NUDO 8)	23.754,91	3.563,24		3.563,24
CASPER DOUGLAS (CESION NUDO 8)	14.054,00	2.108,10		2.108,10
RENTS& FOODS (COMPRA A JUAN GARCIA ROMERO)	8.872,00	1.330,80		1.330,80
C.B. HNOS. VILLAESCUSA (SUMA DE PROPIEDADES)	263.115,97	39.467,40	5.113,00	44.580,40
SUPERFICIES QUE NO GENERAN EDIFICABILIDAD	16.236,52			

SUMA	1.729.970,75	257.060,13	82.540,00	339.600,13
------	--------------	------------	-----------	------------

APROVECHAMIENTO = EDIFICABILIDAD TOTAL/SUPERFICIE DEL AMBITO =	0,1963040
--	-----------

Para explicar el contenido de la columna 4, en el anexo nº2 adjuntamos el Convenio de Mejora Ambiental publicado en el BORM de 27 de mayo de 2.008 donde el Ayuntamiento otorga la edificabilidad que se ha incluido en dicha columna.

Transcribimos por su aplicación directa en el cuadro anterior, parte de la estipulación cuarta. Actuación de mejora ambiental y atribución de aprovechamiento.

“ los Sers. Villaescusa Mañogil dispondrán de un derecho de aprovechamiento por este concepto complementario de 5.113 m². ”

“ se incorporará al Plan Parcial un derecho de aprovechamiento complementario, por razón de la cesión de 77.427 m² que quedará atribuido a la Sociedad Promotora del Plan Parcial La Ermita Resort S.L. ”

Hemos mantenido el resultado del convenio, aunque parece haber un error aritmético en el mismo puesto que si la superficie que ceden los Sres. Villaescusa Mañogil es por un lado 12.923 m² y por otro lado 42.213 m², suman 55.136 m² y el aprovechamiento correspondiente es de 5.513,6 m² de techo y no el consignado en la estipulación cuarta.

De igual forma, si la superficie suma de las cuatro fincas que ceden Casper Douglas y Cítricos Mar Menor es de 774.097 m² para que a La Ermita Resort le sea atribuido el aprovechamiento correspondiente debe ser 77.409,7 m² de techo y no el consignado en la misma estipulación cuarta.

En el cuadro anterior hemos colocado en una sola casilla la suma de los caminos rurales, carreteras y bandas adyacentes, cementerio, en resumen todas las superficies que no generan edificabilidad pero que están incluidas en la delimitación, esto es, que no se han computado para la obtención de la edificabilidad. A continuación realizamos su desglose que también se ha grafiado en el plano de información correspondiente:

DESGLOSE DE SUPERFICIES QUE NO GENERAN EDIFICABILIDAD (M2)

CAMINO LA MOLATA	866,28
E24 ACTUAL (BANDA 11M)	3.682,04
CAMINO CASA LEGAZ	1.749,42
CAMINO LA MOLATA AL CASON	1.860,15
CAMINO DEL PUNTAL	2.181,38
CAMINO DE ABAJO	194,95
CEMENTERIO ACTUAL SGDE	2.860,23
CAMINO LA MOLATA AL CASON	826,17
CAMINO DE ABAJO	586,68
CAMINO LA MOLATA	857,10
CAMINO CEMENTERIO	572,12

SUMA	16.236,52
------	-----------

1.11. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR.

Como ya dijimos, el Plan General de Alhama de Murcia asigna a este sector distintas reservas para Sistemas Generales, éstos son los siguientes:

- a) Sistema General de Comunicaciones.- Ha sido cartografiado en los planos del Plan General, con una superficie total de 94.466,58 m², está compuesto por tres partes,
 - La zona sur del nudo 8 de la autovía RM-2, (que hemos denominado SGC-1 de 37.808,91 m²).
 - El vial principal que recorre todo el plan de norte a sur (SGC-2 de 41.941,08 m²).
 - La variante de la carretera autonómica E-24 en el sur del Plan (SGC-3 de 16.716,59 m²).
- b) Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes.- Ha sido cartografiada en el Plan General una zona entorno al actual cementerio y a su ampliación con una superficie de 18.028,11 m², debe completarse hasta totalizar una superficie de 20 m² por cada 100 m² construidos, esto es $339.600,13 \times 0,20 = 37.920,03$ m² de suelo debe destinarse a este SGEV.
- c) Sistema General de Equipamientos.- El Plan General por un lado cartografía el actual cementerio de La Molata y establece reserva para su futura ampliación totalizando 5.760,85 m² de suelo y por otro lado establece que el Sistema General de Equipamientos debe ser el 1,5% de la superficie del sector neto.

Para calcular esa superficie establecemos la siguiente igualdad:

$$1.729.970,75 - 96.466,58 - 67.920,03 - 0,015 X = X$$

De donde obtenemos que el Sistema General de Equipamientos debe tener una superficie de 23.136,71 m².

Podemos comprobar en los planos de ordenación que el SGEV suma una superficie total de 67.920,67 m² y el SGDE suma una superficie total de 23.158,22 m² en ambos casos mayor a la mínima establecida en la normativa.

Como resumen de todo lo anterior obtenemos que la suma de la superficie de los Sistemas Generales adscritos es de 187.523,32 m² y que la superficie del sector neto es de 1.542.447,43 m².

El art. 54 del Plan General, establece que la superficie mínima de sectorización para esta zona UNS 19/01 debe ser de 1.000.000 m² y como criterios para delimitar esa sectorización, entre otros, entresacamos los siguientes:

- *“ Dar preferencia a la viabilidad de la actuación....a su capacidad de asumir los*

Sistemas Generales previstos

- *El perímetro se configurará con alineaciones de la estructura general, viarios que formen parte o no del Sistema General de Comunicaciones....*
- *En actuaciones residenciales autónomas..... con los lindes de propiedad.... para una mayor agilidad en la gestión de suelo sin merma de la coherencia urbanística e integración territorial y sin dificultar el futuro desarrollo urbanístico de los suelos urbanizables no sectorizados colindantes.”*

El 24 de abril de 2.008, en sesión plenaria del Ayuntamiento se acordó el llamado “Documento interpretativo del art.50 del Plan General de Ordenación Urbana” que ha sido especialmente tenido en cuenta en redacción de este Plan Parcial y cuya justificación ha sido realizada por la propiedad en documentación aparte de este Plan.

Las infraestructuras necesarias para el desarrollo del Sector quedan resueltas en el Documento Modificado del Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turísticos-Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia.

1.12. PROPUESTAS DEL PLAN PARCIAL.

1.12.1. Condicionantes en la elaboración de la propuesta.

En el estudio y resolución del diseño de la propuesta que se realiza han sido múltiples los factores que han debido de tenerse en cuenta, entre ellos podemos destacar los siguientes:

- El estudio acústico para identificar los focos de ruido y comprobar el estado actual de los niveles sonoros en el interior del nuevo sector propuesto, así como definir medidas para minimizar el impacto provocado por el ruido, ha sido realizado por especialista técnico y se adjunta a nuestro Plan Parcial.
- El estudio arqueológico para identificar posibles restos de interés arqueológico, así como eventualmente definir medidas para preservarlos, ha sido realizado por especialista técnico y se adjunta a nuestro Plan Parcial.
- El informe de sostenibilidad ambiental (ISA) en base al documento de referencia emitido en la resolución de 3 de junio de 2.008 por la Dirección General de Calidad Ambiental de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio.
- La propuesta de Memoria Ambiental realizado por Dña. Marta Sáez Fernández y que ha servido de base para establecer los requisitos medioambientales aprobados por la Comunidad autónoma a este Plan Parcial.
- Aumentar la flexibilidad de la ordenación del Plan Parcial anterior, en el sentido de ordenar el Plan solamente con los viales principales, para que en una fase posterior en que se tuviera decidido el diseño de la edificación y en función de éste, acometer el resto de viales secundarios, con ello se aumenta significativamente el tamaño de la parcelas y se permite desarrollar conjuntamente las viviendas y el viario interior de acceso a las mismas.

- Acogernos a la posibilidad contemplada en el art.106e de la Ley del Suelo regional que permite compensar hasta la mitad del 10 por ciento de la reserva de terrenos para parques, jardines y zonas de recreo de dominio y uso público con el doble de superficie de zona verde de titularidad privada así calificada.

1.12.2. Zonificación.

Puesto que las determinaciones del Plan General en cuanto a algunos Sistemas Generales Adscritos deben completarse en el propio Plan Parcial, se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres.
- Sistema General de Equipamientos.
- Sistema General de Comunicaciones Viarias.
- Zonas Verdes Públicas de Sistema Local.
- Zonas Verdes Privadas de Sistema Local.
- Equipamientos de Sistema Local.
- Infraestructuras
- Residencial.
- Comercial - residencial
- Red de Comunicaciones viarias.
- Aparcamientos

1.12.3. Descripción de la propuesta.

Teniendo en cuenta los condicionantes enumerados y cuantas circunstancias pensamos que puedan afectar en un modo u otro a este sector y a su futura edificación se ha realizado el diseño del Plan Parcial.

La descripción del esquema general de la propuesta es el siguiente:

- La articulación Norte – Sur es una avenida principal prevista en el Plan General y en el Plan Especial de Infraestructuras y que conecta al norte, el nudo 8 de la autovía RM-2 de Alhama de Murcia –Campo de Cartagena con el nuevo trazado de la carretera autonómica E-24 al Sur. Hemos incluido una pequeña variación en su trazado, puesto que para salvar el monte de La Molata es necesario un pequeño ajuste y para salvar una masa arbórea situada más al sur de nuestro Plan es necesario otro pequeño ajuste. Paralelamente, dentro del actual periodo de alegaciones del PEI se realizó esta misma propuesta de modificación y nos han comunicado que fue recogida para su aprobación definitiva. Esta Avenida principal norte-sur no tiene en ella misma de aparcamientos que puedan causar interferencias en las maniobras de estacionamiento. Los aparcamientos se han dispuesto en calles de servicio paralelas. La sección total es de 30,75 metros.
- Otra avenida principal con sección de 21 metros parte desde el centro geométrico de la ordenación, en las inmediaciones del monte de La Molata, en dirección Este y sirve para articular el resto del Plan.
- Apoyándose en estos dos viales principales, se realizan todo el resto de viales secundarios.

- La ubicación de las distintas zonas verdes (generales y locales), se ha realizado con los criterios contenidos en el informe de sostenibilidad ambiental, las de sistema general con el fin de preservar las zonas con mayor interés ambiental y las de sistema local para completar aquellas en las avenidas principales y especialmente en la zona sur – este, donde la Memoria Ambiental señala la existencia de varios tipos de plantas halófilas. Coincide además que esta es el zona más baja y la presencia de dicho tipo de plantas puede deberse a la acumulación de aguas pluviales durante ciertos periodos.
- Hemos hecho nuestra la sugerencia de los servicios técnicos municipales de que casi todo el suelo de dotaciones (generales y locales) se ubique colindante al actual centro cívico de La Molata y también colindante con suelo de esa misma calificación determinado por el Plan General para la vecina Unidad de Actuación de La Molata.
- El suelo con mayores aptitudes comerciales creemos que es el más cercano a la Autovía RM-2 y el del entorno de la rotonda donde confluyen nuestra avenida principal norte – sur con el trazado actual de la E-24 a los pies del monte de La Molata y junto a la gran manzana dotacional. En estas dos zonas hemos previsto una ordenanza de suelo comercial en planta baja compatible con residencial genérico en plantas altas.
- La gran simplificación realizada en el viario ha originado parcelas de gran superficie, lo que permitirá posteriormente desarrollar de la forma más adecuada la edificación y los viales secundarios entorno a las zonas verdes privadas dispuestas en el interior de esas parcelas.

1.12.4. Unidades de Actuación.

Según el art. 144 de la Ley del Suelo las unidades de ejecución se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.

Este Plan Parcial contempla dos unidades de ejecución, pero posteriormente y tal como se recoge en el art. 146 L.S., el Ayuntamiento podrá acordar la delimitación de distintas unidades de ejecución a petición de los particulares interesados.

Con independencia de que se establezca dos unidades de ejecución, las obras de urbanización, se podrán ir completando por sub-sectores con el fin de buscar un equilibrio entre la inversión en infraestructura y el producto último, la edificación.

1.13. ESTRUCTURA URBANÍSTICA A IMPLANTAR.

El resumen de superficies tal como están cartografiadas en el Plan General las desglosamos en el cuadro de la página 18, en el se obtuvo la superficie del ámbito es de 1.729.970,75 m², la edificabilidad total del ámbito es de 339.600,13 m²

La superficie de los Sistemas Generales Adscritos es de 187.523,32 m² y la superficie del sector neto es de 1.542.447,43 m².

Debemos cumplir dos condiciones simultáneamente:

1.- El aprovechamiento de referencia es 0,15 m²/m² ampliable a 0,21 m²/m², realizando para ello Cesiones al Ayuntamiento de espacios de protección específica (Convenio de Mejora Ambiental en el anexo nº 2). Por tanto, el aprovechamiento real obtenido ha sido:

$$\text{Aprovechamiento del ámbito} = \text{Aprovechamiento total} / \text{Superficie del ámbito} = \\ = 339.600,13 \text{ m}^2 \text{techo} / 1.729.970,75 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 0,196304 < 0,21$$

2.- Como es un Plan Parcial Residencial de mínima densidad, ésta debe limitarse a 0,25 m²/m² sobre el sector neto (sin Sistemas Generales):
 $= 339.600,13 \text{ m}^2 \text{techo} / 1.542.447,43 \text{ m}^2 \text{ suelo} = 0,2201696 < 0,25$

Quedan demostradas las dos condiciones anteriores.

Como no está limitado el número máximo de viviendas, consideraremos que el número de viviendas equivalentes de 100 m² (incluida toda la edificabilidad de uso comercial), es de 3.396 unidades, lo que representa una densidad de aproximadamente 19,63 viviendas por hectárea.

FICHA DEL SECTOR LA ERMITA.

Como resumen de lo anterior, la ficha urbanística del sector es la siguiente:

Situación: Entorno del Núcleo Rural de La Molata.
Clasificación: Urbanizable no Sectorizado. Zona 19-01
Calificación: Residencial, mínima densidad, actuaciones periféricas autónomas.
Superficie del Sector Neto: 1.542.447,43 m ²
Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres: 67.920.03 m ² .
Sistema General de Equipamientos: 23.136,71 m ² .
Sistema General de Comunicaciones Viarias: 96.466,58 m ² .
Aprovechamiento Sector: 339.600,13 m ² .
Distribución de usos: residencial > 95%
Comercial < 5%

Aplicando el artículo 101 de la Ley Regional, el Plan Parcial se corresponde con suelo residencial de mínima densidad (hasta 0,25 m²/m² inclusive) donde los estándares que se fijan son los siguientes:

1.13.1. ZONAS VERDES.

El artículo 106 apartado e) fija la reserva de terreno para espacios libres en el 10 por ciento de la superficie total ordenada con independencia del Sistema General de Espacios Libres, y en nuestro caso al ser suelo residencial de mínima densidad, admite compensar hasta la mitad de esta superficie con el doble de zona verde de titularidad privada así calificada.

La superficie total del Sector sin Sistemas Generales es 1.542.447,43 m², por lo que las zonas verdes de titularidad pública han de sumar un mínimo de 77.122,37 m², y las zonas verdes de titularidad privada así calificadas han de sumar un mínimo de 154.244,74 m².

Así lo hemos hecho como se puede comprobar en el correspondiente plano de Zonificación donde las zonas verdes de titularidad pública suman 77.144,98 m², y las zonas verdes de titularidad privada así calificadas suman 154.380,66 m², en ambos casos se ha establecido una superficie mayor al mínimo fijado en la normativa.

1.13.2. EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

El artículo 106 apartado f) establece que las reservas de suelo con destino a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales deben sumar en nuestro caso un mínimo del 5 por ciento del sector neto, esto es, 77.122,37 m².

Así lo hemos hecho como se puede comprobar en el correspondiente plano de Zonificación donde estas reservas totalizan 77.127,44 m².

Debemos especificar las necesidades de equipamientos para el sector, aunque será la Administración actuante la que podrá disponer de las reservas realizadas en función de estudios realizados con mayor profundidad para determinar estas necesidades.

Dadas las dimensiones de las cesiones realizadas, y teniendo en cuenta la mínima densidad otorgada por el planeamiento, la edificación que probablemente se va a realizar consistirá en viviendas unifamiliares en parcela individual y por ello, proponemos que los equipamientos públicos se destinen a uso deportivo en el que se puedan desarrollar escuelas municipales de tenis, fútbol, natación en piscina cubierta, etc.

Según el apartado g) la edificabilidad destinada a equipamientos públicos no computará en el aprovechamiento del sector.

1.13.3. APARCAMIENTOS.

Según el apartado h) del mismo artículo debemos prever aparcamientos públicos como mínimo uno por cada 100 m² 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 nos se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable.

El conjunto del Plan tiene un aprovechamiento lucrativo total de 339.600,13 m², por lo que han de preverse como mínimo 3.396 plazas de aparcamientos públicos.

La superficie rectangular mínima prevista es de 2,20 x 4,50 metros por plaza en aparcamientos en batería y de 2,20 x 5,00 por plaza para aparcamientos en línea

Han de reservarse como mínimo el 2 % del total de plazas para usuarios minusválidos, esto es, 68 plazas, que han de tener una superficie mínima de 3,30 x 4,50

El número real de aparcamientos ubicados en el Plan supera los anteriores mínimos, totalizan 3.514 unidades de las que 69 cumplen las dimensiones de la plaza para minusválidos:

APARCAMIENTOS	B=2,20	B=3,20	TOTAL
PARK-1	340	10	350
PARK-2	531	14	545
PARK-3	336	8	344
PARK-4	417	10	427
PARK-5	216		216
PARK-6	376	10	386
PARK-7	290	9	299
PARK-8	86		86
PARK-9	362	8	370
PARK-10	99		99
PARK-11	88		88
PARK-12	30		30
PARK-13	72		72
PARK-14	118		118
PARK-15	84		84
TOTAL	3445	69	3514
NUMERO MINIMO	3328	68	3396

1.14. CARACTERÍSTICAS DE LOS SERVICIOS PREVISTOS.

El sector se dotará de todos los servicios exigibles por la Ley del Suelo:

- Pavimentación de viales y aceras.
- Abastecimiento de agua potable, para riego de zonas verdes, red de hidrantes contra incendios, red de alcantarillado y depuración de aguas.
- Distribución de energía eléctrica, alumbrado público, gas e infraestructura de telecomunicaciones.
- Jardinería, mobiliario urbano, señalización de tráfico, de calles y espacios públicos

A pesar de que el cálculo y especificaciones necesarias para la ejecución material de dichas redes se justificará en el correspondiente proyecto de urbanización damos a continuación unos criterios que deberán seguirse para la redacción de dicho proyecto.

Debemos recordar que las acometidas a los diferentes servicios se resolvieron en el Plan Especial de Infraestructuras de los desarrollos del sur del municipio, promovido por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, por lo que aquí evitaremos repeticiones innecesarias.

Red viaria.

La pendiente recomendable para el trazado de viales esta comprendida entre el 2% y el 4%, siendo la máxima admisible el 7% que estará motivada para casos especiales.

Los carriles de circulación son como mínimo de 4 metros para calles de un único sentido y dos de 3,50 metros para calles de doble sentido.

Las aceras tienen un ancho mínimo de 2,00 m, estarán pavimentadas con baldosas hidráulicas, tendrán los rebajes necesarios en las zonas adecuadas para garantizar su posible uso por personas minusválidas. La pendiente mínima será del 1% y la máxima del 7%, la pendiente transversal máxima será del 3%.

Las dos avenidas principales con una sección total de 26 metros, incluyen dos carriles, dos bandas de aparcamiento, carril-bici en ambas aceras y una franja de 1 metro destinada a albergar alumbrado público y arbolado.

Se disponen pasos peatonales en todos los cruces necesarios con vados para garantizar el cumplimiento de la ley de accesibilidad.

Los viales serán de conglomerado asfáltico con el espesor y la estructura necesaria para el tráfico previsto y las condiciones climáticas locales, el proyecto de urbanización deberá justificar el cálculo de la sección de firme según la normativa vigente y los ensayos necesarios para su control.

El material de relleno de zanjas estará exento de arcillas, margas ó materia extrañas y se compactará por tongadas del espesor adecuado a los medios de materiales utilizados.

Todas las plazas de aparcamiento situadas en vía pública tienen una dimensión mínima de 2,20 x 4,50 m y se han reservado el 2% de ellas para su uso por minusválidos con dimensiones mínimas de 3,30 x 4,50 m.

El resto de especificaciones para la pavimentación de viales, aceras y zonas peatonales serán las contenidas en el art. 248 de las normas de urbanización municipales.

Red de abastecimiento.

En el esquema de la red de abastecimiento de agua potable e hidrantes que se adjunta, para tener un correcto equilibrio de presiones hemos previsto el trazado de un anillo principal en la avenida norte – sur y otro anillo que partiendo del anterior sigue la otra avenida principal desde el centro de la ordenación hacia el este. A ellos se realizará la conexión a los diferentes anillos de interiores de las parcelas.

En el Plan Especial de Infraestructuras se determinó el caudal de diseño para los nuevos desarrollos con las siguientes premisas:

- Dotación de 250 litros / habitante / dia con una ocupación media por vivienda 3,2 habitantes.
- Coeficiente punta 2,4, coeficiente de variación estacional 1,15
- La red debe predimensionarse para absorber un crecimiento del 33% de la población y a su vez que el funcionamiento sea bueno para índices de ocupación mucho menores.
- Debido al carácter de estos nuevos desarrollos, se considera una ocupación del 20% para los primeros años y del 50% para un horizonte de 20 años.

Con esas premisas hemos elaborado la tabla siguiente:

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

Las necesidades de agua para los diferentes usos y los materiales que se emplearán se definen en las normas del Ayuntamiento sobre condiciones técnicas para los proyectos de urbanización, aquí reseñaremos las siguientes:

- Todos los materiales en contacto con el agua serán de calidad alimentaria y cumplirán la normativa vigente.
- La red de abastecimiento se ha situado bajo la acera.
- Las tuberías de los anillos principales son de fundición dúctil, con diámetro nominal mínimo de 100 mm, de la serie K9, revestidas interiormente con mortero de cemento y exterior cincado con capa de barniz.
- Las tuberías de las acometidas domiciliarias y las de las canalizaciones de distribución de hasta 80 mm de diámetro interior (diámetro exterior de 90 mm) serán de polietileno. La presión mínima nominal será de 10 kg/cm², el PE será de alta densidad para diámetros exteriores iguales o mayores de 63 mm y de baja densidad para los inferiores.
- Siempre que sea posible y salvo autorización expresa en contra, de los servicios municipales, la red de abastecimiento irá a mayor cota que la de saneamiento y se aplicarán las siguientes distancias mínimas, en cms al resto de redes:

	CRUCE	PARALELO
ELECTRICIDAD	30	40
GAS	30	50
SANEAMIENTO	100	100
TELECOMUNICACIONES	30	40

El resto de especificaciones para los elementos hidromecánicos, válvulas de corte, regulación, de retención, ventosas, hidrantes, acometidas, dispositivos de toma, llaves de registro, armarios de acometida, contadores en el interior de la edificación, equipos de control de consumos, tapas de registro, etc serán los contenidos en el art. 256 de las normas de urbanización municipales.

Red de saneamiento.

En el esquema de la red de saneamiento que se adjunta, se ha optado por un sistema unitario de aguas residuales y aguas pluviales. Se han colocado pozos de alcantarillado

separados a un máximo de 50 metros y en todos los cambios de dirección y en todos los cruces de calles.

Prevedemos una gran parcela de 28.194,36 m² denominada INFRAESTRUCTURAS-2 en el extremo sur, 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 m³/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

Las condiciones técnicas que deberá cumplir la red de saneamiento, se establecen en la normativa municipal y de ellas reseñaremos las siguientes:

- El trazado de la red de saneamiento tiene preferencia sobre cualquier otra red, se sitúa bajo la calzada para que sea accesible para los servicios municipales de forma permanente.
- El material de los ramales principales es de tubos de sección circular de hormigón vibrocomprimido, en secciones de elevado diámetro se podrán plantear secciones de geometría diferente (ovoides, cajones, etc) realizando las transformaciones necesarias para el cálculo de la sección equivalente previa aprobación del proyecto correspondiente.
- Las tuberías cumplirán el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales de Tuberías de Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.
- El diámetro mínimo interior de la red se establece en 300 mm y el de las acometidas domiciliarias de 200 mm.

El resto de especificaciones en cuanto a pozos de registro, acometidas de alcantarillado, tapas de los pozos de registro, zanjas, etc. serán los contenidos en el art. 257 de las normas de urbanización municipales.

Red de energía eléctrica.

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 mm².

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.

En el esquema para la red de alumbrado público, las dos avenidas principales se han diseñado con farolas en ambas aceras equidistantes a 40 metros en una misma acera y al tresbolillo entre ambas aceras. Los báculos tendrán doble luminaria a distinta altura, una para la calzada y otra para el carril bici y la acera. También se ha previsto la iluminación para las zonas verdes

Las condiciones técnicas se establecen en la normativa municipal por lo que evitamos aquí su repetición.

Red de telecomunicaciones.

Para hacer posible que la futura edificación cumpla la normativa sobre infraestructuras de telecomunicaciones para el acceso de estos servicios en el interior de los edificios, hemos previsto la correspondiente red subterránea colocando las arquetas H con las distancias aconsejadas por las compañías suministradoras.

Accesibilidad.

La legislación autonómica de aplicación en esta materia es la siguiente:

- Decreto 39/1987 de 4 de junio "Supresión de barreras arquitectónicas". B.O.R.M. nº 185 de 14 de agosto de 1987.
Art. 3º. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística y demás instrumentos de planeamiento, deberán contener las determinaciones que garanticen la accesibilidad y utilización con carácter general de los espacios de uso público, impidiendo la instalación o permanencia de barreras arquitectónicas.
Art. 4º. Los proyectos y obras de urbanización contendrán las prescripciones precisas para evitar o suprimir las barreras arquitectónicas en los elementos de urbanización, entendiéndose por tales, principalmente los componentes de las obras de pavimentación, saneamiento, alcantarillado, abastecimiento y distribución de agua potable, distribución de energía eléctrica, alumbrado y jardinería. A tales efectos, se consideraran, en todo caso, como mínimo las vías peatonales, aceras, rampas, escaleras, pasos de peatones, vados, plazas, parques, jardines, aparcamientos y cualquier otro elemento incluido en los proyectos y obras de urbanización.
Art. 5º El mobiliario urbano habrá de diseñarse y disponerse de tal forma que, sin restringir la movilidad y desenvolvimiento de las personas disminuidas, pueda ser utilizado en igualdad de condiciones por todos los ciudadanos.

- Orden de 15 de octubre de 1.991 "Construcción: supresión de barreras arquitectónicas en espacios públicos y edificación". B.O.R.M. nº 260 de 11 de noviembre de 1.991.
En este Plan Parcial se ha prestado especial atención y a ellos nos remitimos para evitar repeticiones innecesarias, el capítulo II Barreras en exteriores.
Art.5º Disposiciones en planta, itinerarios, pavimentos, pavimento táctil, franjas de advertencia, esquinas y cruces, pasos de peatones y vados, curvas, medianas, puntos singulares, rejillas, aparcamientos y al Art 6º disposiciones en alzado, vados peatonales, rampas, escaleras, pasamanos, elementos urbanos de uso público, salientes, elementos verticales y obstáculos.

- Ley 5/1.995 de 7 de abril "Condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas y de promoción de la accesibilidad general". B.O.R.M. nº102 de 4 de mayo de 1.995

El Capítulo II Disposición sobre barreras urbanísticas, art. 8 Planeamiento urbanístico: Los Planes Generales de Ordenación Urbana, las Normas Subsidiarias y demás instrumentos de planeamiento y ejecución que los desarrollen o complementen, garantizaran la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público.

En este Plan Parcial se ha prestado especial atención y a ellos nos remitimos para evitar repeticiones innecesarias a la eliminación de barreras arquitectónicas que puedan tener su origen en los propios elementos de urbanización, o en el mobiliario urbano tanto en planta como en alzado.

La anchura mínima de aceras es de 2 metros. La anchura mínima de las calzadas destinadas a circulación rodada de un solo sentido es de 4 metros y en las de dos sentidos es de 7 metros, la señalización vertical se sitúan de forma que no supongan obstáculo para invidentes y personas de movilidad reducida. El amueblamiento de uso público como asientos, cabinas, fuentes, papeleras, kioscos, etc. se diseñarán y ubicarán de forma que no constituyan obstáculo para el desplazamiento de personas con movilidad reducida.

El plan parcial que aquí se desarrolla cumple dichos requisitos y el proyecto de urbanización pertinente deberá detallar las características técnicas necesarias de los distintos equipamientos, viales, parques, mobiliario urbano, etc, para la ejecución de las obras sin barreras urbanísticas o arquitectónicas

1.15. CUADROS RESUMEN DE LA ORDENACIÓN.

- 1.15.1. Los datos generales de la totalidad de la delimitación del Plan son los siguientes:

TOTALIDAD DEL PLAN PARCIAL		
Suma Ambito (Sector Neto + Sistemas Generales) m ²	1.729.970,75	
Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres (m ²)	67.920,03	
Sistema General de Equipamientos (m ²)	23.136,71	
Sistema General de Comunicaciones Viarias (m ²)	96.466,58	
Suma Sistemas Generales Adscritos (m ²)	187.523,32	
Superficie del Sector Neto (m ²)	1.542.447,43	
Edificabilidad total (m ² techo)	339.600,13	
Aprovechamiento = Edificabilidad / Sector neto (m ² /m ²)	0,220169662	
Zonas verdes publicas de sistema local (m ²)	77.144,98	
Zonas verdes privadas de sistema local (m ²)	154.380,66	
Equipamientos de sistema local (m ²)	77.127,44	
Infraestructuras (m ²)	35.634,92	
Suma suelo no lucrativo (m ²)	660.379,36	38,17%
Suelo lucrativo residencial viviendas (m ²)	1.001.359,44	
Suelo lucrativo mixto comercial-residencial genérico (m ²)	68.231,95	
Suma suelo lucrativo (m ²)	1.069.591,39	61,83%
Indice edificabilidad parcela lucrativa neta (m ² /m ²)	0,317504547	

Si el cuadro anterior lo dividimos para las dos Unidades de Actuación tendremos que los datos generales de la ordenación de la unidad de actuación 1 son los siguientes,

UNIDAD DE ACTUACIÓN 1		
Superficie total (m ²)	1.436.878,24	
Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres (m ²):	51.166,77	
Sistema General de Equipamientos (m ²)	20.569,72	
Sistema General de Comunicaciones Viarias (m ²)	96.466,58	
Suma Sistemas Generales Adscritos (m ²)	168.203,07	
Superficie Neta (m ²)	1.268.675,17	
Edificabilidad total (m ² techo)	282.064,91	
Aprovechamiento = Edificabilidad / Sup. neta (m ² /m ²)	0,220169662	
Zonas verdes publicas de sistema local (m ²)	64.018,51	
Zonas verdes privadas de sistema local (m ²)	108.766,11	
Equipamientos de sistema local (m ²)	64.488,36	
Infraestructuras (m ²)	35.634,92	
Suma suelo no lucrativo (m ²)	548.497,56	38,17%
Suelo lucrativo residencial viviendas (m ²)	824.359,92	
Suelo lucrativo mixto comercial-residencial genérico (m ²)	64.020,76	
Suma suelo lucrativo (m ²)	888.380,68	61,83%
Indice edificabilidad parcela lucrativa neta (m ² /m ²)	0,317504547	

Y los datos generales de la ordenación de la unidad de actuación 2 son:

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2		
Superficie total (m ²)	293.092,51	
Sistema General de Zonas Verdes y Espacios Libres (m ²):	16.753,90	
Sistema General de Equipamientos (m ²)	2.588,50	
Sistema General de Comunicaciones Viarias (m ²)	-	
Suma Sistemas Generales Adscritos (m ²)	19.342,40	
Superficie Neta (m ²)	273.750,11	
Edificabilidad total (m ² techo)	57.535,22	
Aprovechamiento = Edificabilidad / Sup. neta (m ² /m ²)	0,220169662	
Zonas verdes publicas de sistema local (m ²)	13.126,47	
Zonas verdes privadas de sistema local (m ²)	45.614,55	
Equipamientos de sistema local (m ²)	12.639,08	
Infraestructuras (m ²)	-	
Suma suelo no lucrativo (m ²)	548.497,56	38,17%
Suelo lucrativo residencial viviendas (m ²)	176.999,52	
Suelo lucrativo mixto comercial-residencial genérico (m ²)	4.211,19	
Suma suelo lucrativo (m ²)	181.210,71	61,83%
Indice edificabilidad parcela lucrativa neta (m ² /m ²)	0,317504547	

Como podemos comprobar, a pesar de ser distinta la proporción de los distintos Sistemas Generales, del suelo destinado a otras infraestructuras o de los Sistemas Locales, hemos distribuido la totalidad del suelo que debe destinarse a cesiones para que la proporción de suelo lucrativo sea la misma en ambas unidades de actuación y puesto que hemos

fijado el mismo índice de edificabilidad sobre parcela neta para todo el plan, se ha obtenido exactamente el mismo aprovechamiento en ambas unidades de actuación

1.15.2. Los datos de la ordenación, detallados por parcelas en Unidad de Actuación 1 son:

UNIDAD DE ACTUACION Nº1					
	DENOMINACION	SUPERFICIE M2	SUMA M2	IND.EDIF. M2/M2	EDIFICAB. M2T
SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	SGEV-1	18.028,11	51.166,77		
	SGEV-2	5.727,80			
	SGEV-3	6.620,42			
	SGEV-4	20.790,44			
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	SGDE-1	5.760,85	20.569,72		
	SGDE-2	14.808,87			
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS	SGC-1	37.808,91	96.466,58		
	SGC-2	41.941,08			
	SGC-3	16.716,59			
ZONAS VERDES PUBLICAS DE SISTEMA LOCAL	EV-1	6.184,07	64.018,51		
	EV-2	1.670,49			
	EV-3	8.764,27			
	EV-4	1.985,99			
	EV-5	9.719,27			
	EV-6	7.090,49			
	EV-7	5.239,47			
	EV-8	8.082,63			
	EV-9	15.281,83			
ZONAS VERDES PRIVADAS DE SISTEMA LOCAL	EVP-1	6.845,85	108.766,11		
	EVP-2	6.885,05			
	EVP-3	6.845,85			
	EVP-4	2.307,31			
	EVP-5	2.307,31			
	EVP-6	6.885,05			
	EVP-7	6.845,85			
	EVP-8	6.885,05			
	EVP-9	6.845,85			

	EVP-10	6.598,93			
	EVP-11	2.307,11			
	EVP-12	5.827,51			
	EVP-13	8.057,16			
	EVP-14	26.400,30			
	EVP-19	2.307,31			
	EVP-20	2.307,31			
	EVP-21	2.307,31			
EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA LOCAL	DE-1	54.155,16	64.488,36		
	DE-2	10.333,20			
INFRAESTRUCTURAS	INFRAEST-1	7.440,55	35.634,92		
	INFRAEST-2	28.194,36			
VIARIO Y APARCAMIENTOS			107.386,59		
RESIDENCIAL VIVIENDA	R-1	39.005,06	824.359,92	0,317504547	261.738,02
	R-2	57.982,73			
	R-3	56.299,12			
	R-4	73.512,52			
	R-5	119.850,57			
	R-6	142.466,22			
	R-7	38.016,45			
	R-8	59.486,74			
	R-9	11.275,16			
	R-10	21.214,48			
	R-11	42.156,09			
	R-12	27.208,49			
	R-13	42.767,55			
	R-14	86.752,32			
	R-18	6.366,42			
MIXTO COMERCIAL-RESIDENCIAL	C-1	21.638,80	64.020,76	0,317504547	20.326,88
	C-2	11.826,18			
	C-3	8.186,08			
	C-4	12.251,48			
	C-5	6.406,15			
	C-6	3.712,07			
TOTAL			1.436.878,24		282.064,91

Y los datos de la ordenación por parcelas de la ordenación Unidad de Actuación 2 son:

UNIDAD DE ACTUACION Nº2					
	DENOMINACION	SUPERFICIE M2	SUMA M2	IND.EDIF. M2/M2	EDIFICAB. M2T
SISTEMA GENERAL ZONAS VERDES Y ESPACIOS LIBRES	SGEV-5		16.753,90		
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	SGDE-3		2.588,50		
ZONAS VERDES PUBLICAS DE SISTEMA LOCAL	EV-10		13.126,47		
ZONAS VERDES PRIVADAS DE SISTEMA LOCAL	EVP-15	29.217,35	45.614,55		
	EVP-16	2.307,33			
	EVP-17	4.761,15			
	EVP-18	9.328,72			
EQUIPAMIENTOS DE S. LOCAL	DE-3	12.527,25	12.527,25		
VIARIO Y APARCAMIENTOS			21.271,13		
RESIDENCIAL VIVIENDA	R-15	23.175,85	176.999,52	0,317504547	56.198,15
	R-16	87.393,95			
	R-17	66.429,72			
MIXTO COMERCIAL-RESIDENCIAL	C-7		4.211,19	0,317504547	1.337,07
TOTAL			293.092,51		57.535,22

1.16. CONSTITUCION DE LA ENTIDAD URBANISTICA DE CONSERVACIÓN O DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS.

Los propietarios del suelo contenido en el Plan Parcial La Ermita de Alhama de Murcia, en su momento deberán constituir una Entidad Urbanística de Conservación que se encargará de la posterior conservación, mantenimiento y vigilancia de la urbanización que se pretende.

Si los propietarios se constituyen en una Entidad Urbanística, sus funciones en relación con la gestión y administración de la urbanización serán las siguientes:

1) Obras de conservación y mantenimiento: la Entidad Urbanística podrá acometer cualquier obra de urbanización que supongan conservación y mantenimiento, siempre que sean conformes con el planeamiento.

2) Vigilancia: la Entidad Urbanística podrá llevar a cabo labores de vigilancia en el ámbito de la urbanización como un servicio privado.

3) Gestión de cobro y tributos: la carga tributaria que recaerá sobre los propietarios constituidos en Entidad Urbanística, dependerá exclusivamente de la naturaleza pública o privada de los viales, esto es, de si estos han sido cedidos o no al Ayuntamiento.

4) Conflictos: los conflictos surgidos en la gestión y en las relaciones con los propietarios podrán ser resueltos directamente por los Ayuntamientos sin necesidad de acudir a los tribunales.

Una vez formalizada y firmada el Acta de Recepción Definitiva de las Obras de Urbanización que deban ser entregadas a la Administración y cumplidos los plazos de Garantía establecidos en la legislación entre la Recepción Provisional y la Recepción Definitiva, esto es, una vez realizada la entrega de viales, zonas verdes y demás suelo cuyo titular deba ser el Ayuntamiento de Alhama de Murcia y aceptada dicha entrega, se disolverá la Entidad de Conservación, a no ser que los propios miembros, por mayoría cualificada, acordaran mantenerla.

Si los propietarios se constituyen en una Comunidad de Propietarios, esta tendrá las mismas competencias en cuanto a las obras de conservación, mantenimiento y vigilancia. En cuanto a la gestión de cobro y la resolución de conflictos, la nueva Ley de Propiedad Horizontal otorga amplias facultades a las Comunidades de Propietarios para gestionar los cobros con mayor eficacia que el del procedimiento que han de seguir las Entidades a través de los Ayuntamientos.

En la actualidad las Entidades Urbanísticas no sólo no han mejorado la gestión de las urbanizaciones privadas sino que están en franca inferioridad funcional en relación con la capacidad de gestión que ya tienen las Comunidades de Propietarios de las urbanizaciones privadas, afianzada hoy por la reciente Ley de Propiedad Horizontal.

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

Estas normas urbanísticas deben reglamentar de forma precisa el uso y condiciones urbanísticas de los terrenos y edificaciones del ámbito de este Plan Parcial

La terminología empleada coincide con la del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia y en sus ordenanzas generales se puede consultar todo lo que no se especifique a continuación, especialmente el significado de los diferentes conceptos empleados.

Lo mismo cabe decir en cuanto a las Normas de Gestión y de Urbanización.

Señalaremos que los Sistemas Generales que se ha vinculado a este sector se obtendrán y ejecutarán conjuntamente con este.

NORMAS DE EDIFICACIÓN DE CADA ZONA

Trataremos a continuación de las determinaciones de los usos previstos para cada una de las zonas comprendidas dentro de este Plan Parcial, especificando las condiciones a las que deben ajustarse las parcelaciones y edificaciones en función de su uso, volumen, y edificabilidad.

Como se dijo en apartados anteriores, la edificación que se proyecte en cualquiera de las zonas tiene la obligación de prever una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 100 m² construidos con las especificaciones que figuran en las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana.

Los cercados están regulados por las ordenanzas generales y a ellas nuevamente nos remitimos.

2.1. ZONA RESIDENCIAL VIVIENDA.

Definición y Usos.- Edificación residencial de viviendas en la Unidad de Actuación 1, con libre elección de la tipología, la edificación será exenta sobre parcela de tamaño medio donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico. El uso complementario

como garajes y aparcamientos estarán vinculados al principal de vivienda. En los planos de ordenación se les asigna la numeración desde R-1 a R-18 y todas ellas tienen esta misma normativa.

Condiciones de parcela.- A efectos de segregaciones, se establece la parcela mínima en 500 m² y un frente mínimo a vial público o privado consolidado de 10 m. En una parcela puede realizarse una o varias tipologías de viviendas, con las siguientes condiciones:

- Vivienda colectiva en bloque, en parcela mínima de 500 m² por promoción y con 150 m² de parcela por vivienda proyectada.
- Vivienda unifamiliar adosada, en parcela mínima de 500 m² por promoción y con 200 m² de parcela por vivienda proyectada.
- Vivienda unifamiliar aislada, en parcela mínima de 250 m² por vivienda proyectada.

La parcela podrá cerrarse mediante valla alineada a vial de hasta 1 metro de altura realizada con muro constructivo y hasta 1,60 metros sobre la rasante de la calle con elementos vegetales y/o cerrajería que presente al menos en un 50% de huecos en su frente. El cerramiento a medianera o lindero privado podrá realizarse hasta 2,10 metros con elementos sólidos y opacos.

Condiciones de edificación.-

- Altura máxima: Para vivienda unifamiliar aislada o adosada, dos plantas equivalentes a 8 metros.
Para vivienda colectiva en bloque, cuatro plantas equivalentes a 14 metros.
- Altura mínima: La altura libre mínima interior de una planta destinada a vivienda será de 2,50 m.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,317504547 m²/m²
- Ocupación: La ocupación máxima será del 30 por 100
- Retranqueos: A línea de fachada o fachadas 5 metros mínimo
A otros linderos laterales 2 metros sin apertura de huecos y 3 metros con apertura de huecos.
- Longitud máxima del frente edificado: En caso de vivienda unifamiliar adosada, la longitud máxima del frente de cada fachada será de 60 metros o de 10 unidades de vivienda. En caso de vivienda en bloque, será igualmente de 60 metros para cada fachada.
- Distancia mínima entre bloques: En todos los casos será como mínimo de 4 metros o de 1/3 de la altura media de los bloques adyacentes.

Condiciones estéticas.- Todas las fachadas del edificio deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado. Se adaptarán al ambiente estético de la zona evitando

soluciones compositivas extravagantes y eligiendo materiales que garanticen su buena conservación con el paso de los años.

2.2. ZONA MIXTA COMERCIAL - RESIDENCIAL GENÉRICA.

Definición y Usos.- En la zona más próxima al núcleo rural de La Molata y en el entorno de las reservas de equipamientos del Plan Parcial pretendemos potenciar el uso comercial local en las plantas bajas de las edificaciones, siendo el uso característico del resto de plantas el residencial en todas sus modalidades. Como usos compatibles señalamos los pequeños almacenes y talleres, el comercial en planta baja y primera, oficinas y servicios profesionales sin limitación, hotelero, restauración, cualquier modalidad de hospedaje y garajes vinculados al uso principal.

Condiciones de parcela.- A efectos de segregaciones, se establece la parcela mínima en 500 m² y un frente mínimo a vial público o privado de 10 ml.

Condiciones de edificación.-

- Altura máxima: En todos los casos cuatro plantas equivalentes a 15 metros.
- Altura mínima: La altura libre mínima interior de una planta de uso comercial será de 3,20 metros y en una planta destinada a vivienda será de 2,50 m.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 0,317504547 m²/m²
- Ocupación: La ocupación máxima será del 30 por 100
- Retranqueos: A línea de fachada o fachadas 5 metros mínimo
A otros linderos laterales 2 metros sin apertura de huecos y 3 metros con apertura de huecos.

Condiciones estéticas.- Todas las fachadas del edificio deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado. Se adaptaran al ambiente estético de la zona evitando soluciones compositivas extravagantes y eligiendo materiales que garanticen su buena conservación con el paso de los años.

2.3. ZONA EQUIPAMIENTOS PUBLICOS, denominaciones SGDE, DE.

Definición y Usos.- Incluimos tanto los equipamientos de sistema general como los de sistema local. Es el suelo reservado por el Plan para centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales en la proporción que en el momento que sea necesario establezca el propio Ayuntamiento y para los que hemos sugerido anteriormente algunas necesidades actuales que podrán mantenerse o no en el momento concreto de decidir su ejecución material.

Resto de usos vinculados con el principal, como pueden ser el de garaje o aparcamiento.

- Parcela mínima: Será la acordada en el momento preciso por el propio Ayuntamiento que será el titular de este suelo de cesión.

- Altura máxima: Tres plantas equivalentes a 15 metros.
Por razones técnicas justificadas se podrá aumentar la altura en metros, no en número de plantas.
- Edificabilidad: La edificabilidad máxima será de 1 m²/m²
- Ocupación: La ocupación máxima será del 50 por 100.
- Retranqueos: A todos los linderos 5 metros

Condiciones estéticas.- Todas las fachadas del edificio deberán contar con cerramiento perfectamente acabado y tratado. Se adaptaran al ambiente estético de la zona evitando soluciones compositivas extravagantes y eligiendo materiales que garanticen su buena conservación con el paso de los años.

2.4. ZONAS VERDES PUBLICAS, denominaciones SGEV, EV

Definición y Usos.- Incluimos tanto las zonas verdes de sistema general como los se sistema local. Están constituidas por los jardines y áreas de juego y recreo de niños de titularidad pública.

No se admite ningún tipo de construcción fuera de aquellas consideradas propias de un jardín como pueden ser kiosco, almacén para útiles de jardinería, caseta de riego o similares.

La altura máxima, edificabilidad y ocupación serán las reguladas en el Plan General en la normativa de espacios libres.

2.5. ZONAS VERDES PRIVADAS, denominación EVP

Definición y Usos.-Son los jardines y áreas para practicar deportes al aire libre de titularidad privada, y uso comunitario para la edificación que se encuentra en su entorno y que será definida en el correspondiente proyecto de edificación. El Plan ha dispuesto 18 zonas verdes privadas y para cada una de ellas pueden realizarse pequeños ajustes de forma y de perímetro en el momento de la presentación del proyecto arquitectónico de la edificación circundante, no pudiendo variar la superficie asignada individualmente para cada una.

No se admite ningún tipo de construcción fuera de aquellas consideradas propias de un jardín como pueden ser kiosco, almacén para útiles de jardinería, caseta de riego o aquellas asociadas a la práctica deportiva al aire libre a la que se dedique.

Altura máxima, edificabilidad y ocupación serán las reguladas en el Plan General en la normativa de espacios libres.

2.6. INFRAESTRUCTURAS, denominación INFRAEST

La definición y los usos de estas parcelas ya han sido determinados con anterioridad y el resto de las condiciones de edificación de las dos parcelas calificadas Infraestructuras y que se destinan al encauzamiento de la rambla con codificación 2, la depuradora de aguas residuales y el depósito de retención de aguas pluviales serán libres y se establecerán en función de las determinaciones que para su más eficaz funcionamiento se determinen en el correspondiente proyecto de urbanización.

2.7. CENTROS DE TRANSFORMACIÓN DE ENERGIA ELECTRICA.

Se permite la construcción transformadores de energía eléctrica de una planta y con una altura máxima de 3 m en todas las parcelas de propiedad privada o en el interior de las edificaciones y en las de propiedad pública que no sean zonas verdes y espacios libres. La edificabilidad y ocupación que generen no serán computables en el aprovechamiento de la parcela. No se establecen retranqueos.

La superficie y la geometría con que se podrán realizar las segregaciones correspondientes para su posterior cesión a la compañía suministradora serán las normalizadas para este tipo de instalaciones establecidas por la propia compañía. Los transformadores dobles previstos en proyecto necesitan según el suministrador consultado unas dimensiones de parcela de 2,28m x 6,08m pero se permitirá cualquier otra dimensión aprobada por el suministrador y que cumpla la normativa vigente en el momento de su implantación efectiva.

2.8. PROTECCION DE LAS CUEVAS DEL CABEZO DE LA MOLATA.

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama de Murcia, contiene en su Catálogo de Protección Etnográfico, con número 08352 y grado de protección 2 las cuevas del Cabezo de La Molata que se encuentran dentro de la delimitación del Plan Parcial La Ermita y que han sido grafiadas en los planos de información.

Se trata de los restos de unas casas-cueva que habitadas temporalmente a principios del siglo XX pero que desde hace mucho tiempo no lo están, se le han otorgado valores paisajísticos con interés de recuperación de formas de vida ancestrales.

En la inspección realizada in situ se comprobó que su estado es ruinoso y difícilmente recuperable, no se han encontrado elementos arquitectónicos de interés, pese a todo, este plan parcial no va contra la protección establecida en el PGM0.

Justo al contrario, para alentar una posible recuperación de las mismas, en primer lugar las hemos rodeado del Sistema General de Espacios Libres SGE4 con una superficie de 20.790 m² y a la vez hemos diseñado un camino de acceso a la parcela comercial C-6 que atraviesa dicho Sistema General creando una explanada de dimensiones adecuadas delante de las cuevas, que queda unida con la actual explanada de acceso la Iglesia de Nuestra Señora de La Molata que no se encuentra dentro de la delimitación del plan.

Reproducimos las actuaciones que permite el PGM0:

“ Las obras permitidas son las de conservación, restauración, consolidación y rehabilitación. También se permiten obras de reestructuración con soluciones alternativas a la conservación del edificio, que respeten los valores definidos en su correspondiente ficha.

Cualquier actuación en esos inmuebles debe preservar y valorar sus estructuras fundamentales, tanto desde el punto de vista compositivo o formal como sustentante. Aunque se puedan permitir reformas tendentes a mejorar o actualizar el uso del edificio, estas no conllevaran la destrucción total de la estructura interior, respetándose siempre la fachada así como sus tratamientos superficiales, proporciones, alturas libres, cornisas,

así como las técnicas constructivas. Todo ello podrá ser regulado dentro de un plan especial. “

3. PLAN DE ACTUACIÓN.

Según el art.106 apartado k el plan parcial contendrá el *“Plan de Actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.”*

Como dijimos, hemos establecido dos unidades de actuación para cumplir con los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de los terrenos, por lo que de igual forma estableceremos también dos etapas de urbanización.

La urbanización así desarrollada hace que las Unidades de Actuación sean independientes y autónomas en su gestión y ejecución, aunque inevitablemente la geometría hace que la llegada de todos los servicios urbanístico a la UA-2 deba realizarse a través de la UA-1 que por tanto deberá urbanizarse en primer lugar.

La ejecución material de todas las obras necesarias para la implantación de los servicios urbanísticos, y para la construcción de la edificación se realizará en un plazo previsto de 12 años.

La estimación inicial de las distintas fases sin perjuicio de que en cualquier momento se encuentre solapadas varias de ellas, es la siguiente:

- Constitución de la Junta de Compensación de la UA1 y presentación del correspondiente Proyecto de Compensación: 9 meses desde la publicación de la aprobación definitiva de este Plan Parcial.
- Constitución de la Junta de Compensación de la UA2 y presentación del correspondiente Proyecto de Compensación: 9 meses desde la recepción por el Ayuntamiento de la urbanización de la unidad anterior.
- Si el Ayuntamiento resuelve sustituir el Sistema de Actuación previsto, el plazo para la presentación del correspondiente proyecto o proyectos de Reparcelación será de 2 meses desde dicha resolución.
- Presentación del proyecto de Urbanización de la UA1: 4 meses desde la aprobación definitiva y protocolización de su Proyecto de Compensación.
- Presentación del proyecto de Urbanización de la UA2: 4 meses desde la aprobación definitiva y protocolización de su Proyecto de Compensación.
- Terminación de las obras de Urbanización de la UA1: 2 años desde la aprobación definitiva de su correspondiente proyecto.

- Terminación de las obras de Urbanización de la UA2: 2 años desde la aprobación definitiva de su correspondiente proyecto.
- Solicitud de Licencias de obras de las edificaciones: 5 años desde la aprobación de los respectivos proyectos de urbanización por parte del Ayuntamiento. La ejecución de la edificación podrá ser simultánea con la de la urbanización.

4. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Cuantificaremos aproximadamente el costo de ejecución de las obras de urbanización y servicios así como las dotaciones cuya ejecución corresponde al promotor del Plan.

Los propietarios de los terrenos se constituirán en Junta de Compensación y con cargo a ella irán todos los costes que se originen por la redacción del Plan Parcial, Proyecto de Compensación, Proyecto de Urbanización y ejecución material de las obras de los servicios a implantar.

La Junta se hará cargo de todos esos gastos bien los realice directamente o bien a través de una empresa constructora.

La participación y contribución económica de este Plan Parcial en el Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turísticos – Residenciales del Sur del Municipio de Alhama de Murcia ha quedado perfectamente reflejada en dicho PEI, por lo que aquí evitaremos su repetición.

4.1 ESTIMACIÓN DE LOS COSTES DE EJECUCION DEL PLAN.

Procedemos a realizar una estimación de los costes de urbanización para el total del suelo, si bien debemos señalar que en el correspondiente proyecto o proyectos de urbanización se realizará un cálculo mucho más exhaustivo y pormenorizado del valor de las obras.

Reflejaremos por tanto, solamente los costos de la urbanización interior del sector.

Tendremos en cuenta a la hora de estimar costes de urbanización, el tamaño total de la actuación, es decir incluyendo el suelo de los Sistemas Generales que se incorporan al Sector y que en esta fecha no han sido ejecutados, la superficie total del ámbito es de 1.767.780,88 m² a los que descontaremos únicamente el nudo 8 de la RM-2 y la superficie actual del cementerio, así obtenemos que la superficie de la actuación es de 1.727.490,20 m²

Movimiento de tierras, pavimentación de calzadas, aceras y carril bici.

Por la topografía que presenta el sector, el movimiento de explanación y adaptación del terreno será poco voluminoso. Fundamentalmente consistirá en uniformar la pendiente

natural hacia el sur y acordar en todo el perímetro, las cotas de nivel con los caminos existentes. La superficie total de viales del Plan es 128.657,72 m² a los que deben añadirse parte del Sistema General de Comunicaciones Viarias (SGC-2 y SGC-3 puesto que el SGC-1 ya está en servicio) que suman 58.657,67 m². En total la superficie de viales que debe realizarse es de 187.315,39 m², el resto son viales interiores de las grandes parcelas diseñadas.

Para la ejecución de los viales estimamos que será suficiente con 30 cm de zahorra natural, otros 30 cm de zahorra artificial y dos capas de 5 cm de conglomerado asfáltico.

Las aceras se realizarán con el relleno de zahorra necesario tras la colocación de los servicios, bordillo prefabricado de hormigón, solera de hormigón de 10 cm, terminando con solado de adoquín de hormigón.

Abastecimiento de agua potable.

La red de abastecimiento acometerá al depósito de regulación que se prevé junto a la autovía de 5.000 m³ de capacidad. Tendremos dos anillos principales con una longitud de 7.528 metros lineales donde entroncarán las redes interiores que se realizarán mediante anillos perimetrales a las manzanas.

Red de alcantarillado.

La red de alcantarillado interior con una longitud de 3.774 metros lineales hasta la estación depuradora de aguas residuales con un caudal de diseño de 2.400 m³/día y el depósito de regulación de aguas pluviales

Redes eléctricas.

Se ha previsto la conexión de la red de media en los puntos de entronque previstos en el PEI y la realización de 12 transformadores con el fin de tener distancias adecuadas para la distribución en baja tensión.

La red de baja tensión se diseñará mediante circuitos independientes formando anillos perimetrales a las manzanas.

Alumbrado público.

La instalación de alumbrado público parte de los transformadores y se realizará con farolas de varios tipos, 10 metros de altura en viales principales y algo menor en las zonas verdes. Serán similares características a las de las urbanizaciones en ejecución.

Infraestructuras comunes de telecomunicaciones.

Siguiendo la normativa de telecomunicaciones se han previsto los esquemas para las canalizaciones subterráneas y las arquetas necesarias que tendrán su conveniente desarrollo en proyectos de obras posteriores.

Jardinería y áreas de juegos de niños.

Las zonas verdes y el área de juegos de niños tienen una superficie de 300.049,68 m². En ellas se plantará arbolado de especies autóctonas, se realizará la necesaria red de riego y se instalarán juegos de niños de reconocida seguridad de uso.

Resumen de capítulos.

El resumen de los capítulos anteriores es el siguiente

RESUMEN DE CAPITULOS DE LA URBANIZACION DEL PP LA ERMITA			
MOVIMIENTO DE TIERRAS			1.222.240,28
RED DE SANEAMIENTO, EDAR Y DEPOSITO PLUVIALES			4.464.393,43
RED ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES			2.714.659,98
RED DE ELECTRIFICACIÓN Y CENTROS DE TRANSFORMACION			2.372.432,70
RED DE ALUMBRADO PUBLICO			2.887.060,19
INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES			681.881,42
RED DE RIEGO			604.687,29
RED DE GAS NATURAL			326.788,45
PAVIMENTACION DE CALZADAS, ACERAS Y CARRIL BICI			8.241.759,16
SEÑALIZACION VIARIA HORIZONTAL Y VERTICAL			308.776,49
MOBILIARIO URBANO, JARDINERIA Y ARBOLADO ACERAS			1.070.425,17
SEGURIDAD Y CONTROL DE OBRA			836.269,66
	SUMA PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL		25.731.374,22
	GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL	19%	4.888.961,10
		TOTAL	30.620.335,32
		IVA 16%	4.899.253,65
	TOTAL PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA		35.519.588,97

Para simplificar la determinación de los honorarios técnicos por la redacción de los distintos documentos y direcciones de obra supondremos que cada documento se redacte de forma conjunta para la totalidad de la superficie (las dos unidades de actuación), en este caso tendremos:

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN :		208.951,00
PROYECTO DE REPARCELACIÓN:		62.685,00
PROYECTO DE URBANIZACIÓN (COMPLETO, INCLUSO E.S.S.):		324.236,00
PROYECTO DE TELECOMUNICACIONES:		6.000,00
DIRECCIÓN DE OBRA DE URBANIZACIÓN:		138.958,00
DIRECCIÓN DE OBRA DE TELECOMUNICACIONES:		6.000,00
	SUMA	746.830,00
	IVA 16%	119.492,80
	TOTAL HONORARIOS TECNICOS	866.322,80

Sumando esta cantidad a la obtenida anteriormente tenemos un total de 36.385.912,77 euros (treinta y seis millones trescientos ochenta y cinco mil novecientos doce euros con setenta y siete céntimos).

Supone una repercusión media de 21,63 euros/m² sobre la superficie total del sector.

4.2 VIABILIDAD ECONOMICA.

Valor unitario del coste total de la urbanización: Como se han obtenido 339.600,13 m² de techo neto de uso residencial y comercial, la repercusión del coste de la urbanización sobre la superficie construida residencial neta para los propietarios es:

$$36.385.912,77 \text{ €} / 339.600,13 \text{ m}^2 = 107,14 \text{ euros/m}^2 \text{ construido}$$

Repercusión de suelo sobre la superficie construida.: La superficie del ámbito es de 1.729.970,75 m² y la superficie de la cesión de mejora ambiental es de 825.400 m². En el supuesto de un coste del suelo bruto dentro del ámbito 20 €/m² y de 6 €/m² en el suelo de cesión para mejora, como se han obtenido 339.600,13 m² de techo edificable y suponiendo que las cesiones al Ayuntamiento se realicen con el 10% de ese techo, la repercusión del suelo bruto en el metro cuadrado de techo edificable para los propietarios es de:

$$\text{Precio del suelo} = 1.729.970,75 \text{ m}^2 \times 20 \text{ €/m}^2 + 825.400 \text{ m}^2 \times 6 \text{ €/m}^2 = 39.551.815 \text{ €}$$

$$\text{Techo apropiable} = 339.600,13 \text{ m}^2 \times 0,90 = 305.640,11 \text{ m}^2$$

$$\text{Repercusión del suelo} = 39.551.815 \text{ €} / 305.640,11 \text{ m}^2 = 129,41 \text{ euros / m}^2 \text{ construido}$$

Sumando los valores unitarios de la urbanización y de la repercusión del suelo, se obtiene para la repercusión del suelo urbanizado en el precio del metro cuadrado construido un valor de 236,54 euros./m², esto es el solar de unos 500 m² de suelo, para poder hacer una vivienda de 158 m² construidos tendrá un coste de 37.373 euros lo que puede aceptarse por ser muy competitivo en relación con el resto de las urbanizaciones en oferta actualmente en el municipio, con lo que queda demostrada la viabilidad financiera del Plan.

4.3 COMPROMISOS DE LOS PROPIETARIOS ANTE EL AYUNTAMIENTO.

Los propietarios del suelo cederán gratuitamente al Excmo. Ayuntamiento Alhama de Murcia los terrenos destinados a viales, parques, jardines y demás servicios y dotaciones públicas previstas en la Ley del Suelo y sus Reglamentos.

Los propietarios se comprometen formalmente a la terminación de las obras de urbanización según lo previsto en el Plan Parcial, la normativa municipal y el futuro proyecto o proyectos de urbanización que el Ayuntamiento apruebe. Así como a reservar los terrenos indicados en el plan para los equipamientos exigidos por la Ley.

Los propietarios cederán gratuitamente el 10 por ciento del aprovechamiento lucrativo establecido.

La conservación de la urbanización será por cuenta de los propietarios hasta la total recepción de la misma por el Ayuntamiento haciendo constar expresamente esta obligación en las enajenaciones de terrenos que se produzcan.

4.4 GARANTÍAS.

Los propietarios garantizarán el exacto cumplimiento de las obras descritas, comprometiéndose a presentar las garantías exigidas por ley, esto es, el 10 por 100 del coste de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del propio Plan Parcial.

En Alhama de Murcia, Septiembre de 2009

La propiedad,

El arquitecto,

ANEXOS:

- 1.- DATOS CATASTRALES: CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRAFICA.
- 2.- BORM 27-05-2008: CONVENIO URBANISTICO PLAN PARCIAL LA ERMITA.
- 3.-CESION ANTICIPADA DE FECHA 15-11-07. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES VIARIAS, NUDO 8 DE LA AUTOVIA ALHAMA DE MURCIA – CAMPO DE CARTAGENA.
- 4.- CEDULA DE URBANIZACION 17-06-2008, DECRETO 1.940/08.
- 5.- REPORTAJE FOTOGRAFICO.
- 6.- ESTUDIO HIDROLOGICO.
- 7.- ESTUDIO DE TRAFICO.
- 8.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.
- 9.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE INFRAESTRUCTURAS.
- 10.- CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA MEMORIA AMBIENTAL
- 11.- PROGRAMA DE ACTUACION.