

**PLAN PARCIAL
"PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"
- JULIO 2008 -**

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		1
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

INDICE

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIALPágina 8

1.1.- Antecedentes.....Página 8

1.1.1.- Título del Plan Parcial

1.1.2.- Iniciativa

1.1.3.- Promotor

1.1.4.- Antecedentes

1.1.5.- Objeto

1.1.6.- Delimitación

1.2.- DeterminacionesPágina 9

1.2.1.- Ordenación pormenorizada.

1.2.2.- Usos, aprovechamientos y condiciones higiénico-sanitarias, estéticas, constructivas y acústicas.

1.2.2.1.- ACUSTICA

1.2.3.- Justificación del aprovechamiento.

1.2.4.- Señalamiento de reservas de espacios libres.

1.2.5.- Fijación de reservas para equipamientos de dominio y uso público y de su edificabilidad.

1.2.6.- Trazado y características de la red de comunicaciones.

1.2.7.- Trazado y características de redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de aquellos otros servicios que establezca el Plan.

1.2.8.- Evaluación económica de las obras de urbanización, equipamientos y servicios.

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

1.2.10.- Ficha de planeamiento.

1.3.- Justificación de su formulación.....Página 15

2.- MEMORIA INFORMATIVA.....Página 16

2.1- Características físicas del territorioPágina 16

2.2.- Características geotécnicas.....Página 20

2.3.- Usos e Infraestructuras existentesPágina 21

2.3.1.- Usos.

2.3.2.- Infraestructuras.

2.4.- Estructura de la propiedadPágina 21

2.5.- Justificación de la ordenaciónPágina 21

2.5.1.- Determinaciones del planeamiento superior.

2.5.2.- Parámetros urbanísticos.

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		2
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN.....Página 24

3.1- Objetivos y criterios de la ordenación.....Página 24

- 3.1.1.- Desarrollo de los sistemas de la estructura general.
- 3.1.2.-Objetivos.
- 3.1.3.- Criterios:
 - 3.1.3.1.- De Ordenación:
 - 3.1.3.2.- Señalamiento de usos y niveles de intensidad.
 - 3.1.3.3.- Criterios para el dimensionamiento de dotación.
 - 3.1.3.4.- Criterios para las localizaciones de dotaciones.

3.2.- Alternativas de planeamientoPágina 26

3.3.- ZonificaciónPágina 26

- 3.3.1.- Residencial.
- 3.3.2.- Equipamientos
 - 3.3.2.1.- Equipamiento de interés público y social
 - 3.3.2.2.- Equipamiento deportivo
 - 3.3.2.3.- Docente o educativo
- 3.3.3.- Espacios Libres de uso y dominio público
- 3.3.4.- Viales y Aparcamientos.

3.4.- Servicios urbanísticosPágina 28

- 3.4.1.- Red Viaria.
- 3.4.2.- Aparcamientos.
- 3.4.3.- Red de Agua
- 3.4.4.- Red de Saneamiento.
- 3.4.5.- Red eléctrica.
- 3.4.6.- Alumbrado público.
- 3.4.7.- Jardinería.
- 3.4.8.- Telefonía.

3.5.- Etapas.....Página 33

3.6.- Sistema de actuaciónPágina 33

3.7.- Unidades de ActuaciónPágina 33

**3.8.- Anexo justificativo del cumplimiento de la L.5/95
sobre habitabilidad y accesibilidadPágina 35**

3.9.- Otras condiciones.....Página 36

3.10.- Conclusión a la MemoriaPágina 36

4.- ANEXOSPágina 37



4.1.- Anexo IPágina 38

- 4.1.1.- Síntesis de la Memoria.
- 4.1.2.- Cuadros de Características del P.P.

4.2.- ANEXO IIPágina 42

- 4.2.1.- Justificación de la Urbanización.
- 4.2.2.- Relación de propietarios afectados.
- 4.2.3.- Modo de ejecución y Plan de Actuación.
- 4.2.4.- Sistema de Actuación.
- 4.2.5.- Compromisos.
- 4.2.6.- Modo de Ejecución.
- 4.2.7.- Compromisos Generales.
- 4.2.8.- Garantías de cumplimiento.
- 4.2.9.- Medios económicos.
- 4.2.10.- Financiación.
- 4.2.10.1.- Recursos propios.
- 4.2.10.2.- Venta en parcelas.
- 4.2.10.3.- Préstamos.
- 4.2.11.- Conclusión.

4.3.- ANEXO IIIPágina 48

- 4.3.1.- Convenio de abastecimiento de aguas.
- 4.3.2.- Informe de Iberdrola.
- 4.3.3.- Notificación de telefonía.

5.- NORMAS URBANISTICASPágina 58

5.1.- Generalidades.....Página 59

5.2.- Régimen Urbanístico del suelo.....Página 59

- 5.2.1.- Clasificación y calificación del suelo.
- 5.2.2.- Usos pormenorizados.
- 5.2.3.- Parcelaciones.
- 5.2.4.- Reparcelaciones.
- 5.2.5.- Proyectos de Urbanización.

5.3.- Normas de edificación.....Página 63

- 5.3.1.- Condiciones técnicas.
- 5.3.2.- Condiciones de edificación.
- 5.3.3.- Condiciones de volumen.
- 5.3.4.- Condiciones estéticas.
- 5.3.5.- Normas de protección

5.4.- Normas particulares de zonas.....Página 64



PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

5.4.1.- Residencial avionetas.....	Página 64
5.4.2.- Residencial unifamiliar	Página 66
5.4.3.- Residencial plurifamiliar	Página 67
5.4.4.- Económico Terciario	Página 68
5.4.5.- Dotación equipamiento público.....	Página 70
5.4.6.- Zona verde pública.....	Página 71
5.4.7.- Zona verde privada	Página 72
5.4.8.- C.T.....	Página 73

5.5.- Modificación de las condiciones de ordenación previstas en el Plan Parcial	Página 73
---	------------------

5.6.- Conclusión a las normas urbanísticas	Página 73
---	------------------

6.- PLAN DE ACTUACIÓN	Página 74
------------------------------------	------------------

6.1.- Plan	Página 75
-------------------------	------------------

6.2.- Plazos	Página 75
---------------------------	------------------

6.3.- Superficie	Página 75
-------------------------------	------------------

6.4.- Ejecución	Página 75
------------------------------	------------------

6.5.- Orden de prioridades.....	Página 76
--	------------------

6.6.- Dotaciones.....	Página 78
------------------------------	------------------

6.7.- Alternativas	Página 78
---------------------------------	------------------

6.8.- Conclusión	Página 78
-------------------------------	------------------

7.- ESTUDIO ECONOMICO	Página 79
------------------------------------	------------------

7.1.- Introducción.....	Página 80
--------------------------------	------------------

7.2.- Recursos de financiación.....	Página 80
--	------------------

7.2.1.- Recursos propios.

7.2.2.- Ventas.

7.2.3.- Préstamos al promotor.

7.3.- Cuantificación de costos	Página 80
---	------------------

7.3.1.- Obras de Urbanización y Servicios.

7.3.2.- Costos de Infraestructuras.

7.3.3.- Costos de Compromisos Complementarios.

7.4.- Resumen de gastos	Página 83
--------------------------------------	------------------

7.5.- Conclusión	Página 84
-------------------------------	------------------

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		5
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

8.- PLANOS

I-01.- SITUACION RESPECTO AL PGOM

I-02.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

I-03.- PLANO CATASTRAL

O-01.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS A

O-02.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS B

O-03.- DETALLES RED VIARIA

O-04.- DETALLES RED VIARIA

O-05.- ZONIFICACION A

O-06.- ZONIFICACION B

O-07.- ESQUEMA INSTALACION AGUA POTABLE A

O-08.- ESQUEMA INSTALACION AGUA POTABLE B

O-09.- ESQUEMA SANEAMIENTO A

O-10.- ESQUEMA SANEAMIENTO B

O-11.- ESQUEMA RED DE RIEGO A

O-12.- ESQUEMA RED DE RIEGO B

O-13.- ESQUEMA INSTALACIONES PLUVIALES A

O-14.- ESQUEMA INSTALACIONES PLUVIALES B

O-15.- ESQUEMA COMUNICACIONES A

O-16.- ESQUEMA COMUNICACIONES B

O-17.- RED ELÉCTRICA PLANO A

O-18.- RED ELÉCTRICA PLANO B

O-19.- PLAN DE ETAPAS PLANO A

O-20.- PLAN DE ETAPAS PLANO B

MEMORIA DEL PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

Exp. 06-25

	VISADO Normal	16/07/2008 141800/52298
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		7
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

1.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL

1.1.- ANTECEDENTES:

1.1.1.- TITULO DEL PLAN PARCIAL

El presente documento se denomina PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO” y desarrolla el SECTOR US 14-01 de suelo urbanizable residencial sectorizado, según la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama.

1.1.2.- INICIATIVA

El presente Plan Parcial se formula por iniciativa particular, según lo previsto por la vigente legislación para el planeamiento de desarrollo y por el propio Plan General Municipal de Ordenación de Alhama, que incluye este sector, como Suelo Urbanizable Sectorizado (Sector US 14-01) y por permitirlo el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia aprobado por Decreto Legislativo 1 / 2.005 de 10 de junio, (en adelante, LSRM) concretamente en sus artículos 66.3, 78.1, 78.2 y 128.

1.1.3.- PROMOTOR

Campo de Vuelo S.L. con C.I.F. B-73186694 y domicilio en Crta de Alhama a Cartagena Km 31,3 – ALHAMA (30.840) Apartado 248.

1.1.4.- ANTECEDENTES

Este Plan Parcial desarrolla un suelo Urbanizable Sectorizado de Actuaciones Periféricas (US 14-01) por el planeamiento vigente en Alhama, que con anterioridad por la MODIFICACIÓN 4R del antiguo P.G.O.U. y posterior aprobación definitiva del oportuno Plan Parcial el 19 de diciembre de 1996 y publicado en el B.O.R.M. nº 18 de 23 de enero de 1997, se desarrollaba en tres unidades de actuación A, B y C. El Plan General Municipal de Alhama, ahora recoge la Unidad de Actuación “A” como incorporada al Plan General, respetando todas sus determinaciones como zona de planeamiento remitido y en las otras dos unidades, la “B” y la “C”, reduce su aprovechamiento a mínima densidad y aplica en ellas la ampliación de los equipamientos necesarios y exigidos por la nueva legislación (LSRM), constituyendo un sector el US14-01, según convenio suscrito.

La superficie total del terreno de que se dispone es de 1.591.682 m² en varias fincas escrituradas, de los que 359.320 m² son para la fase I (Unidad A) planeamiento remitido, 272.000 m² para la Pista de Vuelo (Sistema General Comunicaciones), 51.630 m² para S.G.Z.V., y 1.500 m² para el nudo de comunicaciones, lo que restan 907.232 m² para el sector que ahora se desarrolla denominado anteriormente fases II y III (Unidades B y C), lo que da un total de metros para la actuación incluidos sistemas generales de 958.862 m²

	Superficie
Fase I- Unidad A	359.320,00
Pista de Vuelo	272.000,00
Nudo	1.500,00
S.G.Z.V.	51.630,00
(Fases II y III- Unidad B y C)	907.232,00
Total	1.591.682,00

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	
	Visado Telemático	
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ		8
JUAN GARCIA CARRILLO		
BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

Los promotores del presente Plan Parcial son los propietarios de la totalidad del Sector y por lo tanto de la superficie total del ámbito del Plan Parcial.

1.1.5.- OBJETO

El Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama, determina para estos sectores periféricos residenciales que son los que tienen por objetivo la generación de espacios urbanos de baja densidad, localizados por el planeamiento en entornos tales, que facilitan y hacen atractiva la oferta de viviendas unifamiliares con presencia de viviendas colectivas, en sintonía con las demandas actuales. Por lo tanto el objeto de este Plan Parcial es en principio adecuarse a estas premisas y desarrollar una urbanización de viviendas unifamiliares aisladas, pareadas, en hilera y colectivas que respondan al mercado inmobiliario.

En particular el presente Plan Parcial se redacta en base a lo dispuesto a los arts. 13 TRLS/76, 43 a 56 del R.P.U. y art.105 y 106 de la LSRM, por los Arquitectos: Dña. Betty Priscila Jalil Ferrer, D. Cristino Guerra López y D. Juan García Carrillo, con la finalidad de cumplimentar las determinaciones de la revisión del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Alhama para el Sector SU 14-01, así como las que, como consecuencia de la información urbanística y los estudios complementarios se estiman necesarios.

1.1.6.- DELIMITACION

En cumplimiento de lo preceptuado por el art.106 a) de la LSRM, la delimitación del Sector, tiene su justificación en el Plan General de Ordenación Urbana de Alhama y se trata del desarrollo residencial de baja densidad para el Sector SU 14-01, según la documentación gráfica que se acompaña, que está delimitado por los siguientes lindes:

Norte : Carretera de Alhama a Fuente Álamo MU - 602.
Sur : Camino propio de la finca
Este : Vial de entrada de la Fase I
Oeste : Camino vecinal.

La delimitación del Sector (SU 14-01) viene predeterminada en el Plan General de Ordenación Urbana de Alhama, por lo que el presente Plan Parcial, sólo pretende el desarrollo de dicho Sector, sin modificar en ningún caso su ámbito, tal y como establece el art.106.a) de la LSRM.

La superficie del nuevo sector según el planeamiento general y la ficha urbanística es de 897.050 m², y por medición reciente 907.232,00 m².

1.2.- DETERMINACIONES

De conformidad a lo establecido en el art.106 de la LSRM, se establecen las siguientes determinaciones, exigidas por la citada Ley con carácter de mínimas:

1.2.1.- Ordenación pormenorizada (Art.106.b de la LSRM)

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

Se contempla en esta documentación la ordenación pormenorizada y zonificada de usos y tipologías edificatorias previstos por el Plan General para el Sector, desarrollándose el P.P. en una Unidad de Actuación.

1.2.2.- Usos, aprovechamientos y condiciones higiénico-sanitarias, estéticas, constructivas y acústicas (Art.106 c) de la LSRM:

Se reglamentarán los usos previstos, sus aprovechamientos, condiciones higiénico-sanitarias tanto de los terrenos como de las construcciones y sus condiciones estéticas, teniendo en cuenta las condiciones acústicas siguientes:

1.2.2.1.- ACUSTICA

ANTECEDENTES

Dado que el Plan Parcial se plantea colindante con una pista de vuelo diurno de Categoría "1-B" con una frecuencia media de 20 vuelos diarios y que los aviones que la van a utilizar no son de los que generan una mayor cantidad de energía acústica, se efectúa este estudio complementario a los efectuados anteriormente, para puntualizar las medidas a tomar en cuenta respecto al aislante acústico a exigir en los edificios a proyectar.

EMISION DE RUIDOS

Los niveles máximos de ruidos se producen al despegue de los aviones, con predominancia de frecuencias bajas para los aviones de hélice, que es nuestro caso. Y como la emisión del ruido no es igual para todas las direcciones, si no que se produce hacia atrás y se concentran en un cono de revolución cuyo eje es el del aparato y la generatriz forma con dicho eje un ángulo de 30 a 45 grados se tiene:

- a).- El nivel máximo de ruido producido en despegue según fichas aportadas, es de 84 dB(A)
- b).- La dirección de la pista de aterrizaje es sensiblemente de este-oeste, por lo que se debe tomar esta dirección para generar el cono.

AISLAMIENTO ACUSTICO EXIGIBLE

Por ser la urbanización del tipo residencial y los vuelos solo se producen durante el día, las condicionantes de partida son las siguientes:

- a).- Nivel Leq máximo de inmisión recomendado 40 dB(A) para dormitorios
- b).- Nivel sonoro máximo = 84 dB(A)

Por lo tanto el aislamiento acústico exigible debe de ser como mínimo de 44 dB(A), para garantizar en los dormitorios el nivel Leq recomendado por la Norma de 40 dB(A).

INDICE DE RUIDO

El índice de ruido a pie de pista NNI se obtiene por la siguiente expresión

$$NNI = L_{pn} + 15 \log n - 80$$

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		10
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

$L_{pn} = 84 \text{ dB(A)}$

$N^{\circ} \text{ de vuelos} = n = 20$

$NNI = 84 + 15 \log 20 - 80 = 23,5$

Por lo tanto y dado que las viviendas se deben de situar a una distancia dentro de un área definida por la línea de índice de ruido correspondiente a 40 NNI, las viviendas se pueden situar a pié de pista, puesto que en esta posición el máximo obtenido de $NNI=23,5$ cantidad menor de la permitida de $NNI = 40$.

Igualando el NNI a 40 y haciendo los cálculos, se obtiene un número máximo de vuelos permitidos por índice de ruidos, siendo el resultado de 251 vuelos diarios, cantidad difícil de alcanzar para este tipo de pista, pues se debería de efectuar un despegue cada 1,9 minutos.

PROPUESTA DE MEDIDAS A ADOPTAR

Se proponen las siguientes medidas a adoptar:

- a).- Colocación en cabecera y pié de pista de barreras acústicas con 45° de inclinación, para dispersar el sonido.
- b).- Ajardinamiento con arbolado de hoja perenne de gran porte, en zonas libres de parcelas orientadas al sur.
- c).- Ubicación de dormitorios preferentemente al norte, por ser su nivel de inmisión el más bajo y servir el resto de piezas de las viviendas como amortiguadores de ruido.
- d).- Aislamiento acústico recomendado para la edificación de 45 dB(A).
- e).- Edificación formando barreras acústicas.

1.2.3.- Justificación del aprovechamiento (Art.106- d. de la LSRM):

El Aprovechamiento de Referencia contemplado en este Plan Parcial es el previsto por el Plan General de Ordenación Urbana de Alhama y cifrado en **$0,234 \text{ m}^2 / \text{m}^2$** .

El aprovechamiento resultante del sector, calculado por la aplicación del aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General, a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes, no supera el máximo de la categoría asignada por el Plan General, obteniéndose lo siguiente:

$51.630 \text{ m}^2 \text{ para S.G.Z.V.} + 907.232,00 \text{ m}^2 \text{ del sector} = 958.862 \text{ m}^2$

$958.862 \text{ m}^2 \times 0,234 \text{ m}^2 / \text{m}^2 = 224.373,70 \text{ m}^2$

$224.373,70 \text{ m}^2 / 907.232,00 \text{ m}^2 = 0,2473 \text{ m}^2 / \text{m}^2$

Aprovechamiento resultante del sector: $0,2473 (< 0,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2)$

1.2.4.- Señalamiento de reservas de espacios libres (Art.106- e. de la LSRM):

Para este tipo de reservas, el Plan Parcial, establece las correspondientes y previstas por T.R.L.S/76, R.P.U, LSRM y lo dispuesto en la FICHA URBANÍSTICA de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama.

Como quiera que el presente Plan Parcial es de Suelo Residencial de **MINIMA DENSIDAD**, es decir aquellos hasta $0,25 \text{ m}^2 / \text{m}^2$ (art.101.1º.b de la LSRM), como es nuestro caso, al ser el aprovechamiento de referencia de **$0,234 \text{ m}^2 / \text{m}^2$** y la edificabilidad total de **$224.373,70 \text{ m}^2$** el mínimo de reservas para zonas

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

verdes no podrá ser inferior al 10 % de la superficie total ordenada, pudiendo compensarse la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario y las siguientes:

Superficie P.P. (Ficha) = 897.050 m ²	Superficie P.P. = 907.232,00 m ²
Zonas Verdes:	Zonas Verdes:
Públicas 5% de 897.050 m ² = 44.852,50 m ²	Públicas 5 % de 907.232,00 m ² = 45.361,60 m ²
Privadas 10% de 897.050 m ² = 89.705,00 m ²	Privadas 10% de 907.232,00 m ² = 90.723,20 m ²

1.2.5.- Fijación de reservas para equipamientos de dominio y uso público y de su edificabilidad (Art.106-f. de la LSRM)

Serán las previstas en el TRLS/76, R.P.U, LSRM y lo dispuesto en la FICHA URBANÍSTICA de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama, para Planes Parciales Residenciales.

Como se ha dicho anteriormente el presente Plan Parcial es de Suelo Residencial de **MINIMA DENSIDAD**, y el mínimo de reservas para equipamientos será del 5 % de suelo ordenado y las siguientes:

Superficie Sector = 907.232,00 m²

Equipamientos = 5% de 907.232,00 m² = 45.361,60 m²

La edificabilidad destinada a estos conceptos no computan en el aprovechamiento del Sector (Art.106.g. de la LSRM).

1.2.6.- Trazado y características de la red de comunicaciones (Art.106-h. de la LSRM)

El trazado y características de la red de comunicaciones será la prevista por el Plan General y por este Plan Parcial, con señalamiento de alineaciones, rasantes, zonas de protección, supresión de barreras arquitectónicas y con aparcamiento público en proporción como mínimo de una plaza por cada 100 m² construidos y un 2 % de estas para minusválidos y ello con independencia de los que en la misma proporción se prevén para aparcamientos privados vinculados a la edificación (Art.106 h), último párrafo).

1.2.7.- Trazado y características de redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado y de aquellos otros servicios que establezca el Plan (Art.106- i. de la LSRM)

Se tendrán en cuenta los criterios dados por el Ayuntamiento para estas redes, así como los establecidos por la normativa vigente y empresas suministradoras.

1.2.8.- Evaluación económica de las obras de urbanización, equipamientos y servicios (Art.106-j. de la LSRM)

En el apartado correspondiente se efectuará la evaluación económica estimativa de las obras de urbanización, de la implantación de los equipamientos y servicios, así como su análisis económico-financiero para justificar su viabilidad.

Exp. 06-25



1.2.9.- Plan de actuación para el desarrollo de su gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación (Art.106- k. de la LSRM)

En el apartado correspondiente se redactará el Plan de Actuación para el desarrollo de la gestión, ejecución de las obras de urbanización y plazos de edificación.

1.2.10.- Ficha de planeamiento

Se adjunta la ficha correspondiente al Sector US 14-01, para su cumplimiento por el Plan Parcial de desarrollo residencial de mínima densidad.

CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN SEGÚN PLAN GENERAL



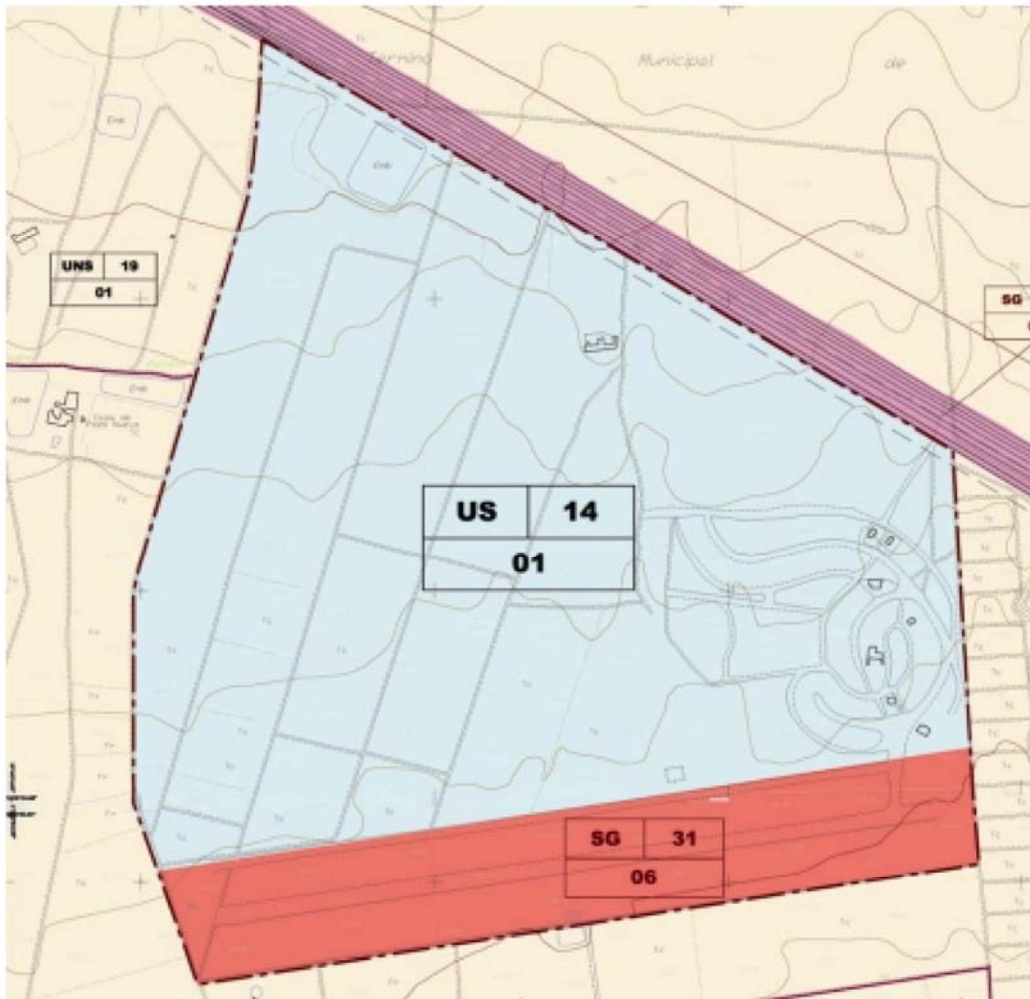
PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

Incotec Consultores S.L.

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN
Aprobación Provisional

Ayuntamiento de Alhama de Murcia

SECTOR 14-1 Ciudad del Vuelo.



Exp. 06-25



VISADO
Normal

16/07/2008
141800/52298

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

14

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

FICHA DE PLANEAMIENTO

Antecedentes: Modificación 4R del P.G.O.U. y Plan Parcial con aprobación definitiva. La unidad de actuación A se encuentra en fase de urbanización. De acuerdo con el convenio suscrito con la sociedad promotora, la Unidad “A” queda incorporada al presente Plan, respetando todas sus determinaciones como zona de planeamiento remitido, reduciendo el aprovechamiento de las otras dos unidades a mínima densidad, asumiendo las mismas la ampliación de equipamientos, exigidos por la nueva legislación.

- **Situación:** Situado en el término Municipal de Alhama de Murcia, se encuentra en la esquina Sur-Este. Limitada en su parte Norte por la carretera Mu 602 y próxima Autovía Alhama-Cartagena.

- **Clasificación:** Urbanizable Sectorizado de Actuaciones Periféricas Autónomas: US-14. La Unidad de Actuación A se mantendrá en las condiciones previstas por el plan parcial aprobado definitivamente. Las unidades B y C se modifican según convenio suscrito con los promotores de la urbanización delimitadas como un nuevo Sector.

- **Calificación:** uso global Residencial.

- **Referencia a planos:** de Ordenación Estructural. Plano O.E.1., O.E.3 y O.E. 4.

- **Superficie del sector: Unidad con planeamiento remitido** 359.320 m².

Nuevo Sector 897.050 m²

- **Sistemas Generales incluidos en el Sector:**

S.G.Z.V.: 51.630 m²

Nudo de acceso: 1.500 m²

Pista de Vuelo: 272.000 m²

- **Sistemas Generales adscritos al Sector:**

- **Número máximo de viviendas: Unidad A:** Las previstas en el plan parcial.

Nuevo Sector: las que señale el planeamiento de desarrollo.

Condiciones de Ordenación: Nuevo Sector.

- **Zonas de Ordenación Urbanística:** las que defina el planeamiento de desarrollo.

- **Tipologías edificatorias:** edificación aislada, pareada, en hilera o colectiva.

- **Sistema de Ordenación:** el que determine el planeamiento de desarrollo.

- **Uso global:** Residencial.

- **Distribución de Usos:**

Residencial: Max 95%

Hotelero- Comercial: Mínimo 5%

- **Usos pormenorizados:** los que determine el planeamiento de desarrollo (siendo algunos de ellos turísticos, deportivos, comerciales...).

- **Parámetros Urbanísticos:** Número de alturas: Hoteles 5 plantas

Residencial colectivo 4 plantas (16 m)

Resto 3 plantas (10 m)

En las instalaciones aeronáuticas se admitirá sobrepasar la altura de 10 m, previa justificación técnica de su necesidad.

- **Unidad de Actuación Mínima:** 30 Ha.

- **Aprovechamiento de Referencia: Unidad de Actuación A** El previsto en el plan parcial y modif. 4R del P.G.O.U.

- **Nuevo Sector** 0,234 m²/m²

- **Suelo edificable total:**

Unidad A: El previsto en el plan parcial.

Nuevo Sector 221.930,17 m²

- **Índice de Edificabilidad Bruta:** El que determine el planeamiento de desarrollo.

- **Índice de Edificabilidad Pista de Vuelo:** 0,10 m²/m² para usos exclusivos aeronáuticos – rotacionales.

- **Infraestructuras:** Las que determine el Plan Especial de infraestructuras.

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		15
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

1.3.- JUSTIFICACIÓN DE SU FORMULACIÓN

De acuerdo a lo exigido por el art. 58.2.a) del R.P.U. la redacción de este Plan Parcial se desarrolla por los siguientes motivos:

- a) Su desarrollo está previsto por la revisión del Plan General Municipal de Alhama.
- b) Por constituir una unidad urbanística integrada, al resolverse en correspondencia con el Plan General de Ordenación Urbana de Alhama, la estructura general y orgánica del territorio, así como, las dotaciones de servicios y equipamientos suficientes para las demandas propias de la actuación prevista, las obras de infraestructuras necesarias y la garantía de su inserción a las de ordenación general, en el momento de su puesta en servicio, como se refleja en esta memoria y anexos adjuntos.
- c) Por cuanto el desarrollo del Sector US 14-01, responde al PGM de Alhama mediante la previsión de un asentamiento residencial de calidad, con dotaciones significativas y una pista de vuelo.
- d) Por concurrir las circunstancias exigidas por el art. 13.1 del TRLS/76, art.104.3º del TRLS/92 y arts.136 a 139 del R.P.U.
- e) Por así establecerlo expresamente el art. 78.2, en relación al art. 105.1, ambos de la LSRM

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		16
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

2.- MEMORIA INFORMATIVA

2.1- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO

Las notas más significativas a efectos de las determinaciones a establecer en el presente Plan Parcial son las siguientes:

a) TOPOGRAFÍA:

Las características topográficas del terreno son las que a continuación se detallan:

Ligeramente accidentado constituyendo una pequeña ladera de pendiente media entre el 3 y el 6 % con escasas ondulaciones, tal y como se detalla en el plano topográfico que se acompaña.

b) MEDIO FÍSICO

CLIMA

El clima de la zona es de tipo mediterráneo semiárido, diferenciado por unas precipitaciones comprendidas entre 200 y 350 mm anuales con límites máximos de 400 mm, y temperaturas medias anuales de entre 18 y 19 °C. El cielo aparece despejado durante gran parte del año (entre 120 y 150 días), y la insolación media es superior a 2.800 horas anuales.

Como es característico de este clima, el régimen de precipitaciones presenta una irregularidad anual, con máximos de lluvias en otoño y un periodo seco durante los meses de verano cuando se registran las máximas temperaturas.

PRECIPITACIONES

Las precipitaciones que se registran, son inferiores a los 350 mm anuales. Estas precipitaciones se concentran sobre todo en los meses de otoño e invierno y algo en primavera, siendo el verano la estación más seca. En los periodos de máximas precipitaciones llegan a recogerse cantidades de hasta 124 mm. Estos periodos suelen durar hasta Diciembre o Enero, y a partir de él estas cantidades comienzan a disminuir de forma acusada.

TEMPERATURAS

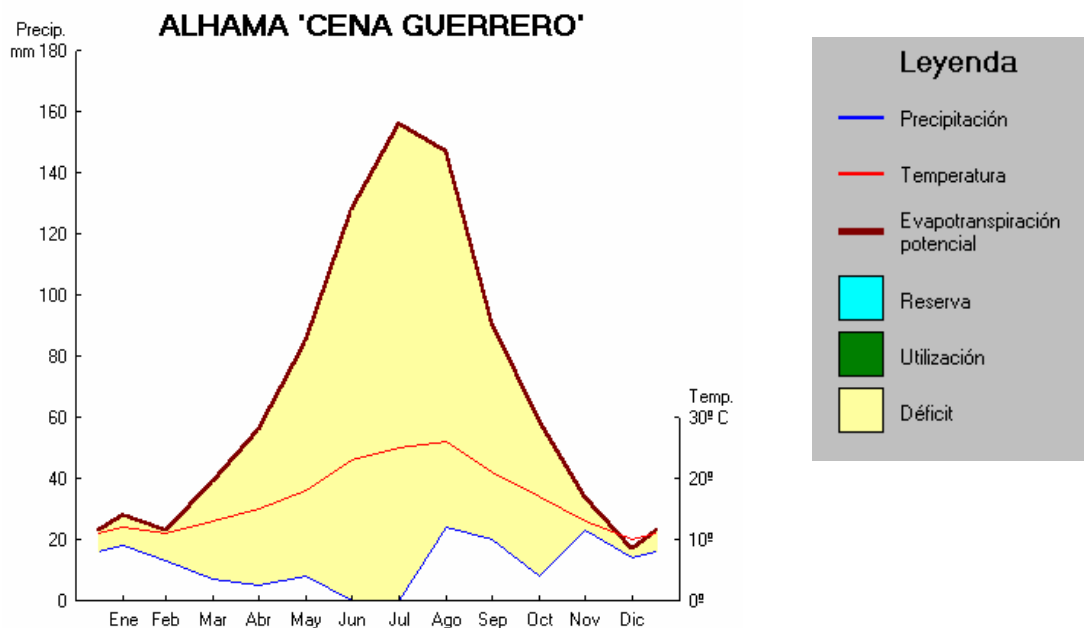
Las temperaturas medias anuales se encuentran en torno a los 17° C. El sector se encuentra en una zona interior, alejada de las influencias de las brisas marinas por lo que la amplitud anual de temperaturas resulta bastante marcada, con medias de entre 10 y 12 °C en los meses más fríos frente a los 24 ó 25 °C de los meses de verano.

EVAPOTRANSPIRACIÓN

Las elevadas temperaturas que llegan a alcanzarse en el periodo seco unido a las algo escasas precipitaciones, dan lugar a una evapotranspiración importante, lo cual produce un déficit hídrico en el suelo. A partir del mes de abril las temperaturas van en aumento a la vez que disminuyen las precipitaciones, dando lugar al agotamiento de las reservas a partir de este mes, por lo que se acumula un déficit hídrico de aproximadamente 500 mm.

Los datos meteorológicos se han obtenido de la estación termopluviométrica de “Alhama -Cena Guerrero-”, a una altitud de 167 m.s.n.m., y un período de toma de datos de 35 años.

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"



	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
P	19	13	7	5	8	0	0	24	23	8	23	14	141
T	11,9	10,6	12,8	15,2	18,2	22,8	25,4	25,5	20,7	15,9	13,3	9,8	16,9
ETP	28	23	35	56	85	128	156	147	91	59	34	17	863
ETR	19	13	7	5	8	0	0	24	23	8	23	14	141
VR	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
R	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
DEF	10	10	31	51	77	128	156	123	71	51	11	3	722
SUP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

GEOLOGÍA Y LITOLOGÍA

El término municipal de Alhama se encuentra englobado dentro de la Zona Bética, además de presentar dentro del municipio, zonas pertenecientes al Neógeno y algunas posteriores del Cuaternario.

Estaríamos, dentro de la cordillera bética en lo que se consideran las *zonas internas*, donde el metamorfismo ha desempeñado una función esencial. En estas zonas internas se distinguen tres estructuras complejas superpuestas, resultado de varias fases tectónicas y diferenciadas en la práctica por el grado de metamorfismo regional alpino (de abajo a arriba): *Nevado-Filábride*, *Alpujárride* y *Maláguide*, encontrando en el municipio de Alhama los dos últimos, el Alpujárride en Carrascoy y el Maláguide en Sierra Espuña.

En la zona donde se sitúa el sector encontramos materiales pertenecientes al Plioceno y al Cuaternario.

Exp. 06-25



VISADO 16/07/2008

Normal 141800/52298

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ

JUAN GARCIA CARRILLO

BETTY PRISCILA JALIL FERRER

18

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

Los materiales pliocénicos estarían constituidos por margas rojas y caliche, mientras que los materiales cuaternarios aparecen formando glacis en las faldas de la Sierra de Carrascoy, en las partes bajas que descienden hacia el valle del Guadalentín. Son materiales pertenecientes al Pleistoceno Medio. Por otro lado, encontramos materiales cuaternarios del Pleistoceno Superior y el Holoceno, en general de origen aluvial.

GEOMORFOLOGÍA

La estructura geológica, tipo de roca, el grado de recubrimiento de la cubierta vegetal, meteorización y los mecanismos de erosión, transporte y sedimentación son los ingredientes básicos que determinarán que exista un tipo u otro de modelado sobre el territorio.

La zona de estudio se caracteriza por presentar relieves prácticamente llanos, e influenciados por las siguientes geomorfos presentes en zonas adyacentes:

- *Glacis*: Se trata de suaves planos inclinados, prolongándose las laderas hacia la base a través de ellos. Un ejemplo claro aparece en la Sierra de Carrascoy.
- *Ramblas*: Las fuertes pendientes que aparecen en los relieves adyacentes, junto con la torrencialidad de las lluvias, hace que se produzcan fuertes escorrentías que aprovechan líneas de mínima pendiente excavando el terreno. El agua también suele circular por líneas de fractura o de falla que facilitan su circulación. Estos barrancos y ramblas suelen ir secos la mayor parte del año, pero es en esos periodos de lluvias torrenciales típicos del clima mediterráneo, cuando se activan. Al activarse, pueden llevar grandes caudales con una gran potencia capaces de arrastrar materiales muy groseros que son depositados aguas abajo. Por tanto, la capacidad erosiva de estos aparatos es muy importante.

EDAFOLOGÍA

En la zona donde se encuentra el sector predomina los Xerosoles petrocálcicos.

Se trata de suelos con un régimen de humedad árido, es decir, suelos muy áridos. Aparecen en las zonas bajas de las sierras y campos de cultivo. Pueden ser cálcicos o gípsicos según contengan carbonato cálcico o yesos. En el caso que nos ocupa contienen carbonato cálcico, formando una costra caliza cerca de la superficie.

HIDROLOGÍA SUPERFICIAL

La hidrología de la zona se caracteriza por la existencia de pequeñas ramblas que parten de la falda sur de Carrascoy, en general de corto recorrido y que no desembocan en ningún cauce principal, perdiéndose en el campo.

HIDROGEOLOGÍA

El sector se encuentra enmarcado dentro de unidad hidrogeológica “Campo de Cartagena”.

Se trata de un sistema acuífero multicapa extendido al sur de las alineaciones montañosas de Carrascoy-Puerto de la Cadena-Cresta del Gallo-Columbares-Escalona, hasta los relieves béticos de las sierras costeras. Las aguas se presentan en calizas bioclásticas y areniscas del Plioceno, y en menor medida en conglomerados y costras calizas del Cuaternario. La extensión total de esta unidad es de unos 1.580 km².

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

Las reservas explotables, hasta 250 m de profundidad, se estiman en unos 1.000 Hm², de los que se explotan alrededor de unos 125 Hm²/año. La recarga por infiltración es del orden de los 25 a 40 Hm²/año, por lo que se evidencia una clara sobreexplotación. No obstante, la llegada de las aguas del trasvase Tajo-Segura ha favorecido la recuperación de este sistema de acuíferos, al descender el agua extraída y aumentar su recarga por infiltración.

La calidad de estas aguas es irregular, llegando la salinidad en algunos sectores a alcanzar los 4 g/l, no siendo aptas en este caso para el riego.

La mayor parte de la zona de estudio se encuentra enclavada dentro de este dominio hidrogeológico.

MEDIO BIÓTICO

VEGETACIÓN

Biogeográficamente, el municipio de Alhama de Murcia se encuentra en su mayor parte incluido en la *Provincia Murciano-Almeriense*. Incluye los territorios más áridos del sureste de la península con influencia florística del norte de África.

El sur del municipio, donde se encuentra la zona de estudio, pertenece al *Sector Almeriense, Subsector Almeriense-Oriental*. El piso termomediterráneo está ampliamente representado, con vegetación correspondiente a cornicales (*Periploca angustifolia*, *Maytenus senegalensis* subsp. *europaea*). La vegetación potencial se correspondería con la serie *Chamaeropo humilis-Rhamneto lycioidis* S., y estaría constituida por formaciones arbustivas con Palmito (*Chamerops humilis*), Lentiscos (*Pistacia lentiscus*) e incluso Sabina de Cartagena (*Tetraclinis articulata*). En depresiones y llanuras con escasa precipitación son dominantes las formaciones con Arto (*Ziziphus lotus*) y retamares con *Genista jimenezii*.

En la actualidad la zona esta ocupada por cultivos leñosos frutales no cítricos, así como algunas zonas de matorral y espartales degradados.

FAUNA

El componente faunístico va a estar ligado a la vegetación de la zona, así en la zona de cultivos encontramos:

MAMÍFEROS
Zorro (<i>Vulpes vulpes</i>) Conejo (<i>Oryctolagus cuniculus</i>) Liebre (<i>Lepus granatensis</i>) Ratón de campo (<i>Apodemus sylvaticus</i>)

AVES

Jilguero (*Carduelis carduelis*)
Petirrojo (*Erithacus rubecula*)
Alondra común (*Alauda arvensis*)
Perdiz (*Alectoris rufa*)
Codorniz (*Coturnix coturnix*)
Cernícalo vulgar (*Falco tinnunculus*)
Abubilla (*Upupa epops*)
Cogujadas (*Galerida sp*)

REPTILES

Culebra bastarda (*Malpolon monspesulanus*)
Culebra de escalera (*Elaphe scalaris*)
Lagarto ocelado (*Lacerta lepida*)

Estas zonas pueden ser, de forma ocasional, áreas de campeo de diversas especies de rapaces presentes en el cercano Parque Regional de Carraschoy y El Valle.

2.2.- CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS

Las condiciones para las obras de tierra son las siguientes:

Facilidad de excavación	Ripables
Estabilidad de taludes	Medios a 45 °
Empujes sobre contenciones	Medios-bajos
Aptitud para préstamos	Tolerables a adecuados
Aptitud para explanada carreteras	Tipo E-2
Obras subterráneas	Difíciles

Las condiciones de cimentación son las siguientes:

Tensión admisible de 2 a 3 Kp/cm²

Tipo de cimentación - Superficial

GRADO SISMICO

IX
NCSE-94

Aceleración sísmica básica = 15 g

Coefficiente de contribución = 1

Exp. 06-25

	VISADO Normal	16/07/2008 141800/52298
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	
Visado Telemático		21
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

2.3.- USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

2.3.1.- USOS:

La parte de finca objeto de este P.P. no tiene edificaciones y el terreno está en blanco.

2.3.2.- INFRAESTRUCTURAS:

La finca dispone de la siguiente infraestructura:

- Accesos: El área objeto de actuación dispone al norte de acceso asfaltado desde la Carretera de Alhama a Fuente Álamo, al este del acceso a la Fase I ejecutada, así como distintos caminos interiores y perimetrales al sur y al oeste.
- Red de agua potable: En la actualidad se encuentran plenamente ejecutadas las actuaciones de "ampliación de la Red de Abastecimiento Zona Sur, Depósito de Carrascoy, 3.000 m³" y "ampliación de la Red de Abastecimiento Carrascoy a Las Cañadas", en virtud del Convenio suscrito, en fecha 26 de abril de 2004, entre Campo de Vuelo, S.L., el Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia y la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable (URBASER, S.A.) estando dicha infraestructura acabada y a disposición del Sector US 14-01.
- Red de Electricidad: Existe una red de media tensión que llega a la finca y da servicio a la Unidad A (Fase I), pudiendo obtenerse servicio de energía eléctrica mediante las oportunas conversiones de línea, conexión y centros de transformación para las obras.
- Red de Evacuación: La red de evacuación de aguas se efectuará cuando se desarrolle este P.P. e irá hasta la depuradora prevista y en ejecución en la Unidad A (Fase I) para la totalidad de la actuación.

2.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La estructura de propiedad es homogénea y pertenece a la mercantil que promueve el P.P.

Al no existir sistemas generales exteriores adscritos se simplifica la gestión del Sector, al no tener que incluir propietarios ajenos al ámbito propio del Sector que se desarrolla.

2.5.- JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN

2.5.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

La ordenación propuesta en este Plan Parcial, se justifica y fundamenta en las propias determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Alhama, así como, en las previsiones del R.P.U. para planes residenciales, del TRLS/76 y de la LSRM y se estructuran en base a las siguientes determinaciones:

1) SITUACIÓN URBANÍSTICA.

El Plan General de Ordenación Urbana de Alhama, recoge el área objeto de la actuación como Sector SU 14-01 de Suelo Urbanizable de desarrollo residencial de mínima densidad en Alhama.

2) REGLAMENTACIÓN VIGENTE.

Exp. 06-25



El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio.

Tal y como se ha dicho, el Plan General de Ordenación Urbana de Alhama, no adscribe al Sector ningún sistema general, pero incluye en el mismo un S.G.Z.V. de 51.630 m², un nudo de acceso de 1.500 m² y Pista de Vuelo con 272.000 m² privada.

b) Señalamiento de usos y niveles de intensidad, con expresión del aprovechamiento de referencia.

El uso permitido es el residencial, con una edificabilidad de 0,234 m²/m².

c) Crear con densidad baja una urbanización periférica al casco actual de Alhama y próxima a otros futuros desarrollos más al sur del término.

d) Integrar con la ordenación de este sector, con la ordenación preexistente.

e) Contribuir a la dotación de equipamientos y zonas verdes para los habitantes de Alhama.

f) Trazado y características de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, comunicaciones y demás servicios que se prevén, estándose a lo dispuesto por el Ayuntamiento de Alhama y empresas suministradoras al respecto.

g) División del territorio para su desarrollo en etapas, para lo que el Sector se desarrolla en una sola unidad de actuación, a desarrollar en etapas.

2.5.2. PARAMETROS URBANÍSTICOS

1º.- Definición del área:

Superficie: 958.862,00 m²

Uso predominante: Residencial

Usos compatibles: Los señalados por el P.G.

Usos incompatibles: Los señalados por el P.G.

2º.- Aprovechamiento de referencia:

Edificabilidad: 0,234 m²/m².

M² edificables: 224.373,7 m².

3º.- Otras condiciones:

a).- Sistemas generales adscritos:

Ninguno.

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		23
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

b).- Predeterminaciones:

FICHA:

S.G.Z.V. 51.630 m²

S.G.C. (Pista de Vuelo) con 272.000 m².

Nudo: 1.500 m²

c).- Tipologías:

Edificación aislada

Pareada

Hilera

Colectiva

d).- Altura máxima:

Hoteles – 5 plantas

Residencial colectivo – 4 plantas (16m)

Resto – 3 plantas (10m)

e).- Composición:

Estética Libre.

f).- Sistema de Actuación:

Concertación directa.

g).- Observaciones:

El plan parcial ordenará el sector y establecerá pormenorizadamente los usos y niveles de intensidad sobre las parcelas resultantes, en correspondencia con las normas urbanísticas derivadas del propio Plan General, TRLS/76, LSRM y las previsiones del Reglamento de Planeamiento Urbanístico que están en vigor para este tipo de actuaciones.

3.- MEMORIA DE LA ORDENACIÓN

3.1- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

En base a las directrices del Plan General Municipal de Ordenación de la información urbanística y de los estudios complementarios, se establecen los siguientes:

3.1.1.- DESARROLLO DE LOS SISTEMAS DE LA ESTRUCTURA GENERAL

El Plan Parcial se desarrolla de acuerdo con las determinaciones dadas por el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama, en cuanto a su estructura general, sistemas y ordenación urbanística, tal y como se desarrolla en la documentación que se acompaña.

3.1.2.-OBJETIVOS

1).- La materialización de una zona de tipo residencial periférico, en el sector, que tiene por objetivo, dado su baja densidad, la generación de espacios urbanos de baja densidad, plenamente articulados e integrados con las propuestas del PGMU, localizados en entornos territoriales y ambientales que facilitan y hacen atractiva la oferta de viviendas unifamiliares, con cierta presencia de viviendas colectivas, en sintonía con las demandas actuales y previsibles, estableciéndose un índice de edificabilidad menor o igual a 0,25 m² de techo por m² de suelo.

2).- Dotar al Sector de los servicios urbanísticos exigibles por la vigente Ley del Suelo y sus Reglamentos, con la creación de dotaciones y zonas verdes previstas por el planeamiento.

3).- El cumplimiento de las determinaciones del P.G.O.U.

3.1.3.- CRITERIOS

Los criterios seguidos, de distinta índole, se reseñan a continuación:

3.1.3.1.- De Ordenación.-

a) Control de las reservas necesarias previstas por el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama, LSRM, TRLS/76 y R.P.U. y edificaciones complementarias, así como de su ordenación en base a las de rango superior.

b) Control de la edificabilidad prevista para los distintos usos a desarrollar, así como, de su ordenación en base a las determinaciones de rango superior.

c) Adaptación de las redes de comunicación y acceso, tanto al viario para la circulación como del peatonal a la topografía existente, así como, el consecuente trazado y dimensionamiento de las redes en base a la población prevista y a la optimización de las mismas.

d) Protección de las condiciones naturales, con el mínimo impacto sobre el paisaje y el medio ambiente.

d) Zonificación de usos, de manera proporcionada en todo el sector, con el objeto de equilibrar actuaciones, agrupándolos de la siguiente forma:

Usos:

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		25
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

Residencial – 95 %
Hotelero-Comercial – 5%

Equipamientos

Docente.
Comercial.
Social.
Deportivo.

Espacios Libres:

Jardines.
Áreas de Juego.

e) Viabilidad en cuanto a la gestión del Plan Parcial, a través de una (1) unidad de actuación, con el fin de agilizar la gestión y desarrollo del Plan Parcial.

3.1.3.2.- Señalamientos de usos y niveles de intensidad

El uso fundamental previsto es en consecuencia de la normativa aplicable, el RESIDENCIAL en sus tipologías unifamiliar aislada, pareada, en hilera o colectiva, admitiéndose las instalaciones vinculadas a las viviendas y los usos compatibles previstos en el P.G.O.U. de Alhama.

Queda excluido el uso industrial en todas sus categorías.

En cuanto a los niveles de intensidad son los fijados en el apartado correspondiente de la FICHA URBANISTICA de **0,234 m²/m²**, que se destinan para residencial, lo que da para la superficie de actuación la siguiente edificabilidad $958.862,00 \text{ m}^2 \times 0,234 \text{ m}^2/\text{m}^2 = \mathbf{224.373,70 \text{ m}^2}$.

3.1.3.3.- Criterios para el dimensionamiento de dotación

Las dimensiones de las dotaciones y parcelas destinadas a espacios libres, equipamientos, así como viales y aparcamientos, se han efectuado de conformidad a lo prevenido en la LSRM (Art.106), que coincide con lo establecido para el Sector US 14-01 de Alhama (de mínima densidad), por el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama, cuyo fiel reflejo es la ficha urbanística del citado Plan.

Respecto al dimensionamiento de las reservas de terrenos dotacionales que establece con carácter mínimo la LSRM, a la vista del cuadro de características que antecede, debe decirse que el Plan Parcial, lo supera. Así tenemos que el art.106.e) y f) de la citada Ley, establecen, para los Planes Parciales Residenciales de Mínima Densidad, las siguientes reservas mínimas:

- Parques, Jardines y Zonas de recreo:

10% de la superficie ordenada

Superficie ordenada = 907.232,00 m²

10 % de 907.232 m² (Superficie ordenada) = 90.723,20 m².

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

- Equipamientos educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos, sociales:

5% de la superficie ordenada

5 % de 907.232,00 m² = 45.361,60 m²

3.1.3.4.- Criterios para las localizaciones de dotaciones

El criterio seguido ha sido el de optimizar los usos, por medio de la concentración de los mismos, tanto para las dotaciones docentes, como para las recreativas, sociales y comerciales, ubicándolas en lugares céntricos y próximas a las ya realizadas respecto a la organización viaria.

3.2.- ALTERNATIVAS DE PLANEAMIENTO

Dadas las características topográficas del terreno, las de urbanizaciones existentes colindantes y las tendencias del mercado inmobiliario, así como la estructura general del área, en donde se ubica el Plan Parcial, definida por el vial de acceso sobre el que discurren las infraestructuras básicas, y la clasificación del resto de los terrenos limítrofes, se plantea el siguiente viario:

Una serie de viales paralelos a la Carretera de Alhama a Fuente Álamo, que conectan de este a oeste este sector con el área de planeamiento remitido (Unidad a-Fase I) y otros transversales de norte a sur, lo que delimita parcelas sensiblemente rectangulares. La ubicación de los espacios libres entre las parcelas y cerrando el Plan Parcial a todo lo largo del mismo en su parte norte, permite por un lado protegerse de la Carretera de Alhama a Fuente Álamo y por otra conectar este espacio libre con el resto de parcelas.

No se formula ninguna otra alternativa de planeamiento a la adoptada, por considerar que la desarrollada aquí es la que más se ajusta a los criterios expuestos anteriormente, así como a la topografía del terreno, a las necesidades expuestas por la propiedad y a las determinaciones dadas por el P.G.O.U. de Alhama.

Justificación:

Por lo expuesto anteriormente se considera suficientemente justificada la opción elegida.

3.3- ZONIFICACIÓN

El Plan Parcial califica, las parcelas resultantes de la introducción del sistema local de red viaria y aparcamientos, mediante el sistema de zonificación, en las siguientes categorías:

RESIDENCIAL:

Aislada
Pareada
Hilera
Colectiva

DOTACIONES:

ESPACIOS LIBRES (SGEL)
ZONA VERDE PÚBLICA (DL-VPub)
ZONA VERDE PRIVADA (DL-VPriv)

Exp. 06-25

	VISADO Normal	16/07/2008 141800/52298
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	
Visado Telemático		27
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

EQUIPAMIENTO PRIVADO (T-COM)

EQUIPAMIENTO PÚBLICO (DL-EQ)

3.3.1.- RESIDENCIAL

Concepto:

Se corresponde con las parcelas destinadas, y grafiadas así en el plano correspondiente, a la edificación de viviendas dentro de la tipología elegida, aislada, pareada, hilera y colectiva.

Carácter:

Estas parcelas tienen la característica de edificables de uso privado y sobre ellas se adjudica la edificabilidad correspondiente al uso fundamental, residencial, al objeto de definir su índice de techo y demás parámetros básicos: altura y ocupación.

Gestión:

Las parcelas sujetas a esta zonificación se adjudicarán, mediante el sistema de gestión oportuno.

3.3.2.- EQUIPAMIENTOS

Dentro de esta zonificación se incluyen los terrenos privados y los públicos de cesión obligatoria y uso público, destinados a centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, tal y como a continuación se detalla:

3.3.2.1.- EQUIPAMIENTO DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL

Concepto:

Se corresponde con las parcelas destinadas, y grafiadas así en el plano correspondiente, a la edificación de las reservas previstas por la LSRM (Art.106.f) de uso y dominio público y ficha urbanística del Plan General de Alhama.

Carácter:

Estas parcelas tienen la característica de edificables y sobre ellas se adjudica la edificabilidad correspondiente a cada una de las dotaciones de uso y dominio público, al objeto de definir su índice de techo y demás parámetros básicos: altura y ocupación.

Gestión:

Las parcelas sujetas a esta zonificación se adjudicarán, mediante el sistema de gestión elegido.

3.3.2.2.- EQUIPAMIENTO DEPORTIVO

Concepto:

Se corresponde con la parcela destinada y grafiada así en el plano correspondiente, a la edificación de las reservas previstas por la LSRM (Art.106.f) y ficha urbanística del Plan General de Alhama.

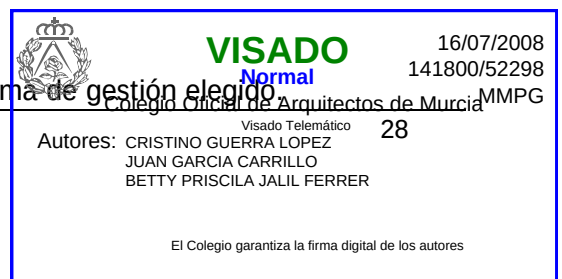
Carácter:

Esta parcela tiene la característica de edificable y sobre ella se adjudica la edificabilidad correspondiente al uso deportivo como dotación con carácter de servicio público, al objeto de definir su índice de techo y demás parámetros básicos: altura y ocupación.

Gestión:

La parcela sujeta a esta zonificación se adjudicará mediante el sistema de gestión elegido

Exp. 06-25



3.3.2.3.- DOCENTE O EDUCATIVO

Concepto:

Se corresponde con las parcelas destinadas, y grafiadas así en el plano correspondiente, a la edificación de las reservas previstas con destino a la edificación de centros docentes o educativos, por la LSRM (Art.106.f) y ficha urbanística del Plan General de Alhama.

Carácter:

Estas parcelas tienen la característica de edificables de uso y dominio público, en ellas se establecerá la edificabilidad necesaria para el fin a que se destinan

Gestión:

Las parcelas sujetas a esta zonificación se adjudicarán, mediante el sistema de gestión elegido.

3.3.3.- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

Concepto:

Se corresponde con las parcelas destinadas y grafiadas así en el plano correspondiente, a las reservas previstas para jardines públicos y áreas de juego, por la LSRM (Art.106.e) y ficha urbanística del Plan General de Alhama.

Carácter:

Estas parcelas tienen la característica de terrenos de uso y dominio público. Sobre ellas se establecerá la edificabilidad necesaria para el fin a que se destinan, tales como: casetas para servicio municipal de parques y jardines, kioscos, templete y demás construcciones análogas.

Gestión:

Las parcelas sujetas a esta zonificación se adjudicarán, mediante el sistema de gestión elegido.

3.3.4.- VIALES Y APARCAMIENTOS

Concepto:

Son los terrenos restantes del Plan Parcial destinados a red viaria y/o a aparcamiento (Art.106.h, 2º párrf. LSRM.

Carácter:

Espacios de uso y dominio público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y vehículos motorizados.

Gestión:

De cesión obligatoria al Ayuntamiento a través del sistema de gestión elegido.

3.4.- SERVICIOS URBANÍSTICOS

Las redes y servicios fundamentales que se prevén en el plan parcial son los siguientes:

RED VIARIA Y APARCAMIENTOS
RED DE AGUA
RED DE SANEAMIENTO
RED ELECTRICA

Exp. 06-25



PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

RED DE ALUMBRADO
RED DE TELEFONIA
JARDINERIA

El trazado, características y cálculos justificativos de los mismos se detallan a continuación en sus correspondientes apartados:

3.4.1.- RED VIARIA

El acceso a la urbanización se efectuará por medio de un vial de penetración existente en el área de planeamiento remitido.

El viario interior se prevé de calzada sencilla o doble dirección, para dos o un vehículo en cada dirección. En todos los casos se dispone de aceras de un ancho mínimo de 1,5 m y de 2m para las que tengan alcorques para arbolado, dejando en todos los casos un ancho mínimo de paso de 1,5 m de ancho entre alcorque y vallado de parcela, para cumplir con las normas de accesibilidad de minusválidos.

TIPOS DE FIRMES:

Para todos los viales se proyectan firmes tipo, compuestos por: base y subbase granular de 20 cm de espesor cada una de ellas y capa de rodadura de pavimento asfáltico bituminoso aplicado en caliente de 6 cm de espesor mínimo para el principal y de 5 cm para el secundario.

3.4.2.- APARCAMIENTOS

El aparcamiento se dispondrá de acuerdo con la previsión del aprovechamiento, equivalente a como mínimo a un aparcamiento cada 100 m² construidos, sin perjuicio y con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación, según el art.106.h) de la LSRM y con un 2% de plazas para minusválidos. Lo que da para 224.373,70 m² edificables, 2.244 plazas de aparcamiento de las cuales 45 deben ser de minusválidos.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| a) Aparcamiento tipo | : 2'50 m x 4'50 m |
| b) Aparcamiento para minusválido | : 3'30 m x 4'50 m |

Las previsiones que se establecen se sitúan en áreas conectadas a la red viaria, y el resto sobre la propia red, con un total de 2.211 plazas de aparcamiento tipo y 45 adaptadas igual a 2.256 plazas cantidad mayor que la exigida de 2.244 plazas.

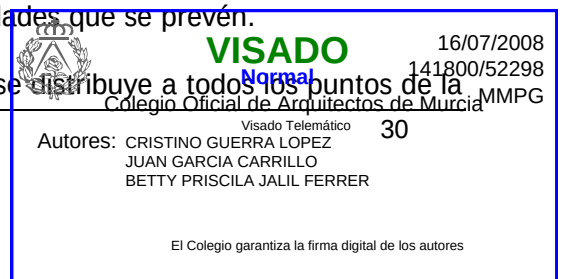
3.4.3.- RED DE AGUA

La implantación de la infraestructura de la red de agua potable se encuentra plenamente ejecutada en los términos acordados en convenio suscrito con el Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia y la empresa concesionaria del servicio de abastecimiento de agua potable en fecha 26 de abril de 2004.

El abastecimiento de agua potable, se efectuarán mediante redes malladas de polietileno de alta densidad, siendo el entronque previsto el acordado por el Servicio Municipal Aguas con el Ayuntamiento y la propiedad, por medio de una conducción suficiente para las necesidades que se prevén.

La red interior se proyecta desde la toma de la red general, la que se distribuye a todos los puntos de la

Exp. 06-25



PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

urbanización mediante la canalización indicada, que discurrirá enterrada bajo aceras o viales, con conducción para agua potable, hidrantes y riego. Dispondrá de las llaves de compuerta necesarias para aislar los tramos en caso de avería y válvulas de retención para evitar retornos, según los modelos especificados por el Servicio Municipal de Aguas.

En el Proyecto de Urbanización se cumplirán la Normativa sobre abastecimientos de la Dirección General de Obras Hidráulicas, Disposiciones propias del P.G.M.O. y de la empresa suministradora de aguas.

Características de las redes:

a) Red de agua potable e hidrantes contra incendios:

Se adoptan los siguientes caudales.

0'035 l/seg por vivienda
0'010 l/seg por hidrante

Diámetros mínimos:

Conducción de alimentación 150 mm.
Arterias 100 mm.

Los hidrantes contra incendios tendrán las características y diámetros especificados por el Servicio contraincendios municipal (100 mm de diámetro) y se situarán a distancia no superior a 200 m desde cualquier punto de la misma, serán del tipo superficial o enterrado. Con un caudal tal, que dos hidrantes próximos dispongan de un caudal de 1.000 l/minuto durante dos horas y con una presión de 10 m de columna de agua. La red de entronque mínima a los hidrantes será de 150 mm de diámetro.

Dotaciones:

Estimado una población de una persona por cada 25 m², serán necesarios los siguientes caudales:

$$175 \text{ l/hab día} \times 224.373,70/25 \text{ hab} = 1.571 \text{ m}^3/\text{día}$$

b) Red de riego:

En función de las necesidades que para este fin se estima, será necesario el siguiente caudal.

De 5 a 7 l/m² de parcela y día

Diámetros:

Arterias 150 mm.
Distribuidores 100 mm.

3.4.4.- RED DE SANEAMIENTO

Las características de la red se ajustarán a las determinaciones exigidas para la primera fase, en cuanto a sus dimensiones y diámetro mínimo exigido. Con pozos de registro cada 50 m como máximo.

Exp. 06-25



VISADO
Normal

16/07/2008
141800/52298

Visado Telemático
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

31

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

- Esquema proyectado:

La red de saneamiento responderá al tipo separativo, canalizando las aguas negras y las blancas. Se prevé bajo viales peatonales o red viaria, mediante canalización de tubos sobre lecho de arena de 15 cm de espesor. El esquema de la red es del tipo ramificado, con cámaras de descarga en cabeceras si son necesarias y pozos de registro a distancias inferiores o iguales a 50 m y posterior entronque al E.D.A.R. proyectado en la urbanización ya realizada.

- Características a tener en cuenta:

Velocidad del agua = 0'5 a 3 m/sg
Sección mínima de alcantarilla 300 mm.

- Cálculo:

Para el cálculo de los elementos de la red de saneamiento se adoptarán, como caudales de aguas el medio y el máximo previstos para el abastecimiento de agua potable. A los caudales obtenidos se les aplicará un coeficiente de escorrentía según la naturaleza de la superficie de que se trate.

Las dimensiones de las tuberías se fijarán de acuerdo con el gasto previsto para todo tipo de construcciones, para una pendiente del 30/00 (tres por mil) como máximo y para una sección mínima de las conducciones de 300 mm.

3.4.5.- RED ELÉCTRICA

Se garantiza el suministro de energía eléctrica mediante los compromisos pertinentes con la compañía suministradora. Se dispone en la finca de una línea de media tensión y la red de baja en la zona colindante y ya urbanizada, la que se conectará a través de conducciones subterráneas, los centros de transformación necesarios para este Plan Parcial.

El entronque se efectuará a partir de los apoyos para transformación de línea aérea a subterránea.

La acometida se establecerá según el informe facilitado por la compañía suministradora.

La red que se proyecte y sus elementos cumplirán con la siguiente reglamentación:

Reglamento de Líneas Aéreas de A.T., Decreto 3151/1.968 de 28 de Noviembre.

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión, Real Decreto 842/2.002 de 2 de agosto.

Reglamento de Verificaciones Eléctricas y de Regularidad en el Suministro de Energía, Decreto de 12 de marzo de 1.954.

Reglamento de Estaciones de Transformación de 23 de febrero de 1.949.

Descripción y características de las instalaciones:

- Línea general de alimentación:
- Tendrá su origen en la L.A.M.T. reflejada en el informe.

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		32
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

b) L.S.M.T. de alimentación al Centro de Transformación:

Partirá del último apoyo de la L.A.M.T. y alimentará al centro de transformación. Será con conductor de aluminio y aislamiento de papel impregnado, bajo aceras o viales y con cobertura de aviso y protección a 10 cm por encima de ella, mediante ladrillo, piezas cerámicas, hormigón, etc.

c) Centros de Transformación:

Se establecerán los necesarios de acuerdo a los cálculos justificativos de potencias que figuran en el anexo correspondiente.

Los C.C. de T.T. estarán equipados con los correspondientes elementos de maniobra, protección, transformación en M.T. así como los cuadros de B.T. necesarios para las distintas salidas.

Dimensionado de los C.C. de T.T.

Se estima una demanda eléctrica de 24.524 Kw:

Densidad de potencia en Kw/ha = $24.524 \text{ Kw} / 91,54 \text{ ha} = 267,90 \text{ Kw/ha}$.

Se prevé en consecuencia 16 centros de transformación de 2 x 400 kw, para un coeficiente de simultaneidad de 0,5.

Previsión de centros de transformación:

C.T. 16 de 2 x 400 kw

d) Redes de B.T.:

Desde los centros de transformación se instalarán las redes de B.T. que alimentarán tanto a las viviendas como a los diferentes servicios. Serán del tipo subterráneo, directamente enterradas, con conductores de aluminio, aislamiento para 1.000 v, de P.R.C. en zanjas con cobertura de aviso de las mismas características que las especificadas anteriormente.

El diseño de las redes subterráneas de baja tensión responderá a criterios de caída de tensión máxima del 5% y las densidades de corriente admisibles establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

Las distancias a otras conducciones serán las siguientes:

A otras conducciones eléctricas	0'25 m.
Telefonía	0'20 m.
Abastecimiento de agua	0'20 m.
Alcantarillado	0'20 m.

3.4.6.- ALUMBRADO PÚBLICO

Se establecen tres criterios en cuanto a niveles de iluminación en función de las anchuras de viales y de las características de cada zona.

Exp. 06-25



VISADO
Normal

16/07/2008
141800/52298

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Visado Telemático

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

33

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

- 18 Lux para viales principales interiores. Mínimo 15 lux.
- 12 Lux para viales secundarios. Mínimo 10 lux.
- 8 Lux para zonas ajardinadas y de servicio. Mínimo 5 lux.

La instalación se efectuará subterránea bajo tubo, con conductores aislados para 1.000 V. Los soportes serán del tipo báculo de chapa de acero galvanizadas de 12 m y 8 m para los dos primeros niveles y de 3 m para el último, sobre basamentos de hormigón.

El tipo de fuente será de aluminio inyectado con cierre de altura y resistencia de impacto.

La instalación se realizará con doble circuito para media noche y noche entera o con reductor de consumo.

3.4.7.- JARDINERÍA

Se proyecta en el Plan Parcial el tratamiento a seguir en los espacios libres, las zonas verdes ajardinadas de uso público o privado y en viario de forma adecuada a cada caso, en las que se incorporarán las obras de fábrica precisas, rellenos de tierra vegetal y plantaciones adecuados a la climatología del lugar con especies autóctonas principalmente y de pocas necesidades de riego.

3.4.8.- TELEFONÍA

Se establecerá la red de telefonía, canalización subterránea y arquetas, adecuada a la demanda prevista y según determinaciones de la Compañía y acuerdo establecido con la misma.

3.5.- ETAPAS

Para la ejecución del Plan Parcial con una única Unidad de Actuación, se prevén tres etapas de 5 años de duración cada una para su total desarrollo.

3.6.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

Para la Unidad de Actuación se establece el Sistema de Concertación Directa.

3.7.- UNIDADES DE ACTUACIÓN

La ejecución de las obras de urbanización se prevé mediante la delimitación de una sola Unidad de Actuación, tal y como se detalla en el plano correspondiente, a desarrollar en tres fases.

La delimitación de fases efectuada obedece principalmente a criterios de ejecución de la urbanización, con el fin de poder fraccionar la obra, garantizando la autonomía de la actuación de cada una de las fases, cumplimentando lo exigido por los arts 117 del TRLS/76 y el 36 del R.G.U.

La U.A. es de **958.862,00 m²** y el criterio seguido es el de asignar a esta unidad el aprovechamiento real en proporción a su superficie, de manera que al asignar un aprovechamiento homogéneo para todas las parcelas no existan diferencias entre ellas.

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

RESUMEN:

CUADRO DE PARCELAS				
USO	Parcela	Superficie	Edif	M2 edif
SU-RU 1	A	104.040,87	0,25	26.010,22
Total SU-RU 1		104.040,87	0,25	26.010,22
SU-RU 2	A	12.197,50	0,3	3.659,25
	B	9.790,30	0,3	2.937,09
	C	14.829,51	0,3	4.448,85
	D	11.595,71	0,3	3.478,71
Total SU-RU 2		48.413,02	0,3	14.523,91
SU-RP	A	7652,54	0,440	3.367,12
	B	23460,51	0,440	10.322,62
	C	20489,93	0,440	9.015,57
	D	22341,54	0,440	9.830,28
	E	29659,53	0,440	13.050,19
	F	26284,98	0,440	11.565,39
	G	31769,73	0,440	13.978,68
	H	21973,27	0,440	9.668,24
	I	16254,13	0,440	7.151,82
	J	21305,85	0,440	9.374,57
	K	38201,84	0,440	16.808,81
	L	38158,61	0,440	16.789,79
	M	38140,8	0,440	16.781,95
	N	38150,26	0,440	16.786,11
	O	17344,46	0,440	7.631,56
Total SU-RP		391.187,98	0,440	172.122,71
T-COM	A	20.201,25		11.716,87
Total T-COM		20.201,25		11.716,87
TOTAL LUCRATIVO		563.843,12		224.373,70
DL-Vpub	A	16.372,00		
	B	29.399,00		
Total DL-Vpub		45.771,00		
DL-Vpriv	A	92.062,00		
Total DL-priv		92.062,00		
DL-EQ	A	14.368,95		
	B	6.228,00		



VISADO
Normal

16/07/2008
141800/52298

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

35

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

	C	16.726,05		
	D	4.055,00		
	E	4.393,00		
Total DL-EQ		45.771,00		
SGEL	A	5.229,65		
	B	4.126,61		
	C	1.416,74		
	D	5.004,54		
	E	3.068,27		
	F	4.504,61		
	G	3.342,07		
	H	6.870,71		
	I	18.066,80		
Total SGL		51.630,00		
Inf crta		6.003,76		
Viales avion		18.921,41		
Calles		46.059,17		
Aceras		30.534,41		
Aparc		25.542,00		
Carril Bici		6.510,00		
Prot vial		26.214,13		
Total		159.784,88		
TOTAL		958.862,00		

3.8.- ANEXO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/95 SOBRE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD

El presente Plan Parcial recoge debidamente las determinaciones de la Ley 5/1995, de 7 de abril, de la Región de Murcia, que establece normas sobre condiciones de habitabilidad en edificios a minusválidos y de promoción de accesibilidad general a las viviendas, ya que:

- 1).- El ancho de las calles proyectadas es superior o igual a 12 m.
- 2).- El ancho de las aceras proyectadas es superior o igual a 1,50 m.
- 3).- Se prevén vados en todos los cruces, que serán definidos en el proyecto de Urbanización. Estos serán de anchura no menor a 1,20 m pavimentado con material antideslizante y distinto del resto. Su pendiente longitudinal será no mayor del 10% y no existirá resalte alguno en sus encuentros con acera y calzada. No se proyectan rampas sobre los elementos viarios.
- 4) Tal y como dispone el Art.8 de esta Ley queda garantizada, con las soluciones dispuestas la accesibilidad y la utilización con carácter general de los espacios de uso público previstos en el plan. Tanto el acceso a las zonas verdes, como a los equipamientos públicos han de proyectarse y ejecutarse sin que se creen barreras arquitectónicas.

Las aceras a las parcelas se prevén sin diferencias de nivel respecto a las rasantes de las aceras. A su vez las edificaciones que se proyecten sobre las parcelas resultantes cumplirán los Artículos 11 y 12 de esta Ley.

Exp. 06-25



VISADO

Visado Telemático

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

16/07/2008

144800/52298

MMPG

36

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

Ley, lo que deberá ser justificado en los correspondientes proyectos de edificación, tanto para edificios privados como los de uso público.

5).- De la previsión total de plazas de aparcamiento en la red viaria se reserva una cantidad superior al 2% de vehículos para minusválidos. Siendo las dimensiones mínimas de 3,30 m x 4,50 m. Según se detalla en el apartado correspondiente de la Memoria de la Ordenación.

Los aparcamientos en garaje propio de los edificios e instalaciones de uso público, cumplirán lo dispuesto en sus ordenanzas particulares sobre plazas de aparcamiento en lo que se refiere a número, dimensiones, accesos, y señalización. Los aparcamientos en garaje propio de los edificios en los que se proyecte alguna vivienda destinada a minusválidos físicos, deberán disponer de plazas especiales de aparcamiento en la proporción exigida por la legislación vigente y en número al menos igual al de las viviendas de dichas características que se proyecten.

3.9.- OTRAS CONDICIONES

Los Proyectos de Obras, o los de Urbanización que desarrollen este Plan Parcial deberán justificar el cumplimiento de lo exigido en las normativas:

-Art.4 del Decreto 39/1987 de la Región de Murcia, de 4 de junio sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas.

- Art.5, 6 y 13 de la Orden 15 de octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente sobre Accesibilidad en Espacios Públicos y Edificación.

- Art. 8, 9, y 10 de la Ley 5/1995 de abril, de "Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General".

3.10.- CONCLUSIÓN A LA MEMORIA

Con lo expuesto anteriormente se da por concluida la presente memoria, primera parte de la documentación del presente Plan Parcial.

Los Arquitectos

4 - ANEXOS

4.1.- ANEXO I: SÍNTESIS DE LA MEMORIA

En cumplimiento de lo dispuesto en el art. 58.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico se acompaña a la Memoria del Plan Parcial el presente Anexo, que comprende los siguientes apartados.

4.1.1.- SÍNTESIS DE LA MEMORIA

El Plan Parcial está promovido por el propietario mayoritario de los terrenos que conforma el ámbito del Plan Parcial SU 14-01, la mercantil Campo de Vuelo S.L. con C.I.F. B-73186694 y domicilio en Ctra. de Alhama a Cartagena Km 31,3 (30.840) Alhama Apartado 248.

El sector que se desarrolla está clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado por la Revisión del Plan General Municipal de Alhama.

SITUACIÓN:

El Plan Parcial está situado en el sureste del municipio de Alhama, junto a la Ctra. de Alhama a Fuente Alamo N-601, como se grafía en la documentación gráfica que se adjunta.

SUPERFICIE:

La superficie de los terrenos, según medición, es la de **907.232,00 m²**, la superficie del Sistema General de Espacios Libres (SGZV) es de 51.630,00 m², lo que da un total de **958.862,00 m²** como superficie de actuación para el P.P. de mínima densidad y con un número de viviendas inferior a 7.202 (75 viviendas/ha) que establece como máximo el Reglamento de Planeamiento.

DESARROLLO:

El desarrollo del sector se efectúa mediante una Unidad de Actuación, en las que se localiza el Sistema General de Espacios Libres SGEL, las reservas de equipamientos de forma proporcional a su superficie, así como de cesiones, edificabilidad y demás condicionantes del planeamiento. La unidad de actuación tiene la siguiente superficie de actuación:

U.A. = 907.232,00 m²

SGEL = 51.630,00 m²

TOTAL..... = **958.862,00 m²**

Los viarios peatonales unen los espacios libres y los rodados el viario del suelo urbano remitido colindante y los que se proyectan en este Plan Parcial.

La edificación residencial se plantea en los alrededores de las zonas verdes, dejando libre la conexión entre estas.

Todas las reservas de espacios libres de uso y dominio público: jardines y áreas de juego, se efectúa en base a lo previsto en el Anexo al R.P., LSRM y el P.G.M.O. de Alhama, así como el resto de dotaciones y reservas para la edificabilidad prevista.

Las dotaciones son las establecidas por el R.P.U. y P.G.M.O. de Alhama y LSRM tal y como se detalla a lo largo del presente Anexo.

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

4.1.2.- CUADROS DE CARACTERISTICAS DEL PLAN PARCIAL

CUADRO DE PARCELAS				
USO	Parcela	Superficie	Edif	M2 edif
SU-RU 1	A	104.040,87	0,25	26.010,22
Total SU-RU 1		104.040,87	0,25	26.010,22
SU-RU 2	A	12.197,50	0,3	3.659,25
	B	9.790,30	0,3	2.937,09
	C	14.829,51	0,3	4.448,85
	D	11.595,71	0,3	3.478,71
Total SU-RU 2		48.413,02	0,3	14.523,91
SU-RP	A	7652,54	0,440	3.367,12
	B	23460,51	0,440	10.322,62
	C	20489,93	0,440	9.015,57
	D	22341,54	0,440	9.830,28
	E	29659,53	0,440	13.050,19
	F	26284,98	0,440	11.565,39
	G	31769,73	0,440	13.978,68
	H	21973,27	0,440	9.668,24
	I	16254,13	0,440	7.151,82
	J	21305,85	0,440	9.374,57
	K	38201,84	0,440	16.808,81
	L	38158,61	0,440	16.789,79
	M	38140,8	0,440	16.781,95
	N	38150,26	0,440	16.786,11
	O	17344,46	0,440	7.631,56
Total SU-RP		391.187,98	0,440	172.122,71
T-COM	A	20.201,25		11.716,87
Total T-COM		20.201,25		11.716,87
TOTAL LUCRATIVO		563.843,12		224.373,70
DL-Vpub	A	16.372,00		
	B	29.399,00		
Total DL-Vpub		45.771,00		
DL-Vpriv	A	92.062,00		
Total DL-priv		92.062,00		
DL-EQ	A	14.368,95		
	B	6.228,00		



VISADO
Normal

16/07/2008
141800/52298

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

40

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

	C	16.726,05		
	D	4.055,00		
	E	4.393,00		
Total DL-EQ		45.771,00		
SGEL	A	5.229,65		
	B	4.126,61		
	C	1.416,74		
	D	5.004,54		
	E	3.068,27		
	F	4.504,61		
	G	3.342,07		
	H	6.870,71		
	I	18.066,80		
Total SGL		51.630,00		
Inf crta		6.003,76		
Viales avion		18.921,41		
Calles		46.059,17		
Aceras		30.534,41		
Aparc		25.542,00		
Carril Bici		6.510,00		
Prot vial		26.214,13		
Total		159.784,88		
TOTAL		958.862,00		

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LA UNIDAD

P.P.			
	Total parcial	Total	TOTAL
DL-Vpubl	45.771,00		
DL-Vpriv	92.062,00		
Total		137.833,00	
T-Com		20.201,25	
DL-EQ		45.771,00	
SU-RU-1	104.040,87		
SU-RU-2	48.413,02		
SU-RP	391.187,98		
Total		543.641,87	
Inf ctra	6.003,76		
Vial avion	18.921,41		
Calles	46.059,17		



VISADO
Normal

16/07/2008
141800/52298

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

41

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

Aceras	30.534,41		
Aparc	25.542,00		
Carril bici	6.510,00		
Protec vial	26.214,13		
Total		159.784,88	
TOTAL-1		907.232,00	907.232,00
SGEL	51.630,00		
TOTAL-2		53.130,00	
TOTAL-1+2			958.862,00

RESUMEN:

	U.A.
DL-V pub	45.771,00
DL-V priv	92.062,00
DL-EQ	45.771,00
SU-RU1	104.040,87
SU-RU2	48.413,02
SU-RP	391.187,98
T-COM	20.201,25
Otros	159.7846,88
Total	907.232,00

JUSTIFICACION DE RESERVAS:

Respecto a la LSRM en lo que a las reservas de terrenos dotacionales minimas se refiere tenemos:

- Parques, Jardines y Zonas de recreo:
Públicos.- **45.771 m²** > 5 % de la superficie ordenada 907.232,00 m²=45.361,60
Privados.- **92.062 m²** >10 % de la superficie ordenada 907.232,00 m²=90.723,20
- Centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos, sociales:
Públicos-DL-EQ= **45.771,00 m²** >5 % de la superficie ordenada 907.723,00 m²=45.361,60

4.2.- ANEXO II: JUSTIFICACIÓN Y DATOS REQUERIDOS POR EL ART. 64 R.P.

En cumplimiento de lo previsto de lo previsto en el artículo 64 de Reglamento de Planeamiento, se redacta el presente anexo.

4.2.1.- JUSTIFICACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conveniencia de la redacción del presente Plan Parcial y su necesidad se justifica en función de las siguientes consideraciones:

a) Por la demanda en los alrededores del municipio de Alhama de suelo residencial, lo que lleva consigo la necesidad de creación de suelo urbano a través de instrumentos de planeamiento, y en este caso de un Plan Parcial.

b) Por estar recogida y ordenada por el P.G.M.O. de Alhama, como respuesta previsible a la demanda antes expuesta.

c) Por disponer el terreno donde se ubica este Plan Parcial características idóneas para una actuación como la propuesta en cuanto a su topografía, condiciones geotécnicas, climatológicas y paisajísticas, lo que permiten una actuación en la que, las condiciones estructurales permiten una construcción económica y la disposición de parcelas favorecen el soleamiento y la circulación de vientos, creando un microclima idóneo para una actuación del tipo de la proyectada.

d) Por ser el desarrollo de Planes Parciales la respuesta idónea a la demanda de parcelación de esta parte del término.

e) Por desarrollar de manera coherente, las previsiones del P.G.M.O. de Alhama para las demandas de suelo.

f) Por el fomento de inversión que representa una actuación de este tipo y el efecto multiplicador que conlleva tanto en la creación de empleo y servicios como en la circulación de capitales.

Por todo lo expuesto anteriormente se considera justificada la redacción del presente Plan Parcial.

4.2.2.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

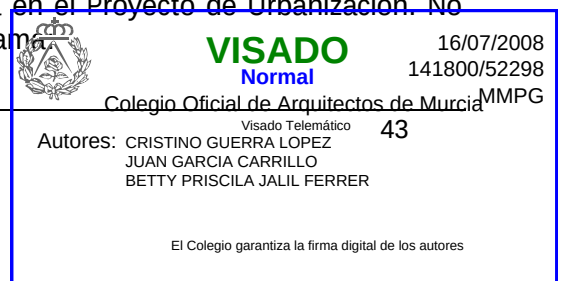
La totalidad de los terrenos pertenecen a la mercantil:

Campo de Vuelo S.L. con C.I.F. B-73186694 y domicilio en Ctra de Alhama a Cartagena Km 31,3 (30840) Alhama - Apartado 248.

4.2.3.- MODO DE EJECUCION Y PLAN DE ACTUACION

Las obras de urbanización se ejecutarán de acuerdo a las previsiones del P.G.M.O. de Alhama, al convenio suscrito y a lo determinado por este Plan Parcial, de tal modo que se garanticen todos los servicios para la totalidad del sector y en la unidad prevista, tal y como se indicará en el Proyecto de Urbanización. No obstante se fija para la ejecución del Plan Parcial el siguiente programa:

Exp. 06-25



FASE I:

La indicada en el plano correspondiente y con un plazo previsto de 5 años, en los que se realizará las obras de urbanización correspondientes a esta fase y que son las siguientes:

1º.- Como primer paso:

- Colocación de medios de seguridad e higiene
- Movimiento de tierras
- Excavaciones de zanjas y pozos de alcantarillado
- Colocación de red de alcantarillado

2º.- Como segundo paso:

- Excavaciones de zanjas resto de servicios
- Colocación de estas redes
- Compactación de viales

3º.- En tercer lugar se procederá a:

- Colocación de bordillos
- Realización de aceras

4º.- En cuarto lugar se procederá a:

- Plantación de arbolado en zonas verdes
- Pavimentación de calzadas
- Pavimentación de aceras
- Plantación de alcorques

5º.- Finalmente se ejecutarán las obras destinadas a otros usos.

FASE II:

La indicada en el plano correspondiente y con un plazo previsto de 5 años, en los que se realizará las obras de urbanización correspondientes a esta fase y que son las siguientes:

6º.- Como primer paso:

- Colocación de medios de seguridad e higiene
- Movimiento de tierras
- Excavaciones de zanjas y pozos de alcantarillado
- Colocación de red de alcantarillado

7º.- Como segundo paso:

- Excavaciones de zanjas resto de servicios
- Colocación de estas redes
- Compactación de viales

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		44
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

8º.- En tercer lugar se procederá a:

- Colocación de bordillos
- Realización de aceras

9º.- En cuarto lugar se procederá a:

- Plantación de arbolado en zonas verdes
- Pavimentación de calzadas
- Pavimentación de aceras
- Plantación de alcorques

10º.- Finalmente se ejecutarán las obras destinadas a otros usos.

FASE III:

La indicada en el plano correspondiente y con un plazo previsto de 5 años, en los que se realizará las obras de urbanización correspondientes a esta fase y que son las siguientes:

11º.- Como primer paso:

- Colocación de medios de seguridad e higiene
- Movimiento de tierras
- Excavaciones de zanjas y pozos de alcantarillado
- Colocación de red de alcantarillado

12º.- Como segundo paso:

- Excavaciones de zanjas resto de servicios
- Colocación de estas redes
- Compactación de viales

13º.- En tercer lugar se procederá a:

- Colocación de bordillos
- Realización de aceras

14º.- En cuarto lugar se procederá a:

- Plantación de arbolado en zonas verdes
- Pavimentación de calzadas
- Pavimentación de aceras
- Plantación de alcorques

15º.- Finalmente se ejecutarán las obras destinadas a otros usos.

Como mecanismo de gestión que permita agilizar la ejecución del Plan Parcial se contempla la posibilidad de actuar mediante más unidades de actuación que la única prevista, a iniciativa del propietario.

Exp. 06-25



4.2.4.- SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación elegido y previsto para este Plan Parcial y su Unidad de Actuación, tal y como se indica en la Memoria es el de **CONCERTACIÓN DIRECTA**.

4.2.5.- COMPROMISOS

De acuerdo con las determinaciones dadas por el Ayuntamiento de Alhama, los compromisos son los establecidos en el convenio.

4.2.6.- MODO DE EJECUCIÓN

El modo de ejecución de las obras de urbanización y previsiones sobre la futura conservación de las mismas, son las siguientes:

a).- Las obras de urbanización serán llevadas a cabo por empresas urbanizadoras o por contratista idóneo por adjudicación directa del Urbanizador, que aporten total o parcialmente, los medios o fondos necesarios para urbanizar el suelo, conforme a las previsiones establecidas en el Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.

Se establece que el sistema de actuación sea el de **CONCERTACIÓN DIRECTA**, en su caso, la propiedad podrá solicitar al yuntamiento acogerse a cualquier otro sistema de actuación dispuesto en el art. 171 de la LSRM.

b).- En la ejecución las infraestructuras y servicios se observaran las siguientes normas:

Los trabajos de urbanización se ajustarán al Proyecto o Proyectos de Urbanización que se realicen y a las condiciones constructivas que se determinen y especifiquen en los Pliegos de Condiciones Técnico-Facultativas de los mismos.

Las obras se ejecutarán por la empresa o empresas promotoras directamente o en su caso, por quién se subrogase a tal obligación, o por contrata en un plazo no superior a 15 años, a partir de la aprobación del Proyecto de Urbanización.

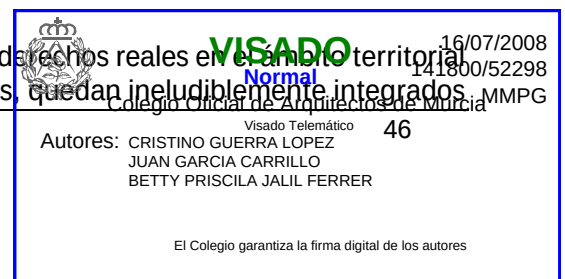
Las obras de urbanización podrán ser recepcionadas por fases sin necesidad de esperar a la completa urbanización de la unidad de actuación, al objeto de que puedan ser solicitadas y concedidas las oportunas licencias de edificación y primera ocupación para las edificaciones previstas en cada una de las fases. De esta forma, una vez terminadas las obras de urbanización de cada una de las fases previstas, el urbanizador lo pondrá en conocimiento del Ayuntamiento para su cesión.

Las obras de infraestructura y la implantación de servicios se llevarán a efecto según lo previsto en el Plan de Actuación de este Plan Parcial.

c).- Para mayor garantía del cumplimiento de las obligaciones que vincularán a los propietarios de parcelas, inmuebles y demás unidades resultantes del planeamiento, derivadas de estos compromisos y de las cargas del planeamiento, el Ayuntamiento utilizará los medios de la ley, a requerimiento de la propiedad, contra los bienes de los que los incumplieran.

d).- Los adquirentes de parcelas, inmuebles y demás titularidades de derechos reales en el ámbito territorial del Plan Parcial, y por subrogación, los que de aquellos traigan causas, quedan ineludiblemente integrados.

Exp. 06-25



PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

en las obligaciones de la propiedad. Aceptan lo estipulado en estos compromisos sobre cesiones de infraestructura, dotaciones y equipamientos.

e).- A medida que se vaya ejecutando cada una de las fases de actuación, los propietarios adquirentes de cada fase, se comprometen a conservar, mantener y reponer las instalaciones, sufragar el funcionamiento de los servicios de la urbanización, tanto de los de infraestructura, como las de dotaciones y equipamientos de la etapa ejecutada. Consecuentemente, los restantes propietarios de parcelas o terrenos de otras etapas, no sufragarán los gastos de mantenimiento, salvo los correspondientes a aquellas parcelas de las que sean titulares en cada fase o etapa ejecutada y en funcionamiento, como un comunero más.

f).- Atendiendo al carácter privado de la actuación urbanística, el Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia asumirá únicamente el coste del suministro del alumbrado público, efectuará la recogida de basuras y el mantenimiento de servicios urbanísticos que se hayan cedido, con independencia de las fórmulas de colaboración que se puedan alcanzar entre la Corporación Local y la Entidad Urbanística de conservación para asegurar la mejor conservación de las obras de urbanización y mantenimiento del equipamiento y espacios de dominio público.

g).- La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo de los futuros adquirentes de las parcelas, los cuales deberán integrarse en la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación; y todo ello de conformidad a lo dispuesto en los artículos 24 a 30 y 67 a 70 del Reglamento de Gestión Urbanística.

4.2.7.- COMPROMISOS GENERALES

Se determinan los siguientes:

a).- La mercantil propietaria de los terrenos se comprometen formalmente a la total terminación de las obras de acuerdo al proyecto o los proyectos redactados y a los convenios suscritos.

b).- La reserva de los terrenos indicados en el Plan Parcial para los servicios Urbanísticos Municipales, poniendo así mismo a disposición del Ayuntamiento dichos terrenos de acuerdo con las disposiciones vigentes.

c).- Cesión al Ayuntamiento del sistema local de viario y de espacios libres de dominio público y demás dotaciones previstas en este Plan Parcial.

d).- Cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento de cesión obligatoria en la forma estipulada en el convenio.

4.2.8.- GARANTIAS DE CUMPLIMIENTO

Los promotores se comprometen a la presentación de las garantías establecidas por el art. 46 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 162 de la LSRM, por importe del 10 % de la evaluación económica de los costes de urbanización de la unidad, una vez recaída la aprobación definitiva del programa de actuación y como requisito para su efectividad.

Sin perjuicio de lo anterior, podrá procederse a la cancelación parcial del aval a medida de que se produzca la completa urbanización y recepción de cada una de las fases de urbanización, en cuyo caso se irá reduciendo proporcionalmente el importe máximo garantizado.

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		47
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

Asimismo, para el cumplimiento de los compromisos expuestos, se llevarán a cabo las garantías previstas en el convenio suscrito y las dispuestas por la LSRM.

4.2.9.- MEDIOS ECONÓMICOS

La mercantil promotora del presente Plan Parcial cuenta con medios económico, personales y técnicos, suficientes para garantizar la efectiva ejecución del Plan Parcial.

No obstante, se pretende tal y como se expone en el Estudio Económico, financiar las etapas posteriores con los ingresos resultantes de las primeras fases.

4.2.10.- FINANCIACIÓN

La financiación para la ejecución de este Plan Parcial, se basa en los siguientes extremos:

- a).- Recursos propios.
- b).- Venta de parcelas durante la ejecución de las obras.
- c).- Préstamos al promotor.

4.2.10.1.- RECURSOS PROPIOS

Los recursos propios de que dispone la propiedad que tramita este Plan Parcial, asciende a la cantidad indicada en el Estudio Económico de 4.124,178,57 €.

4.2.10.2.- VENTA EN PARCELAS

Se estima que en el transcurso de la obra se pueden vender parte de las parcelas edificables, tal y como se indica en el Estudio Económico de 8.248.357,14 €.

4.2.10.3.- PRÉSTAMOS

Se estima que se podría acceder a un préstamo, sirviendo como garantía el valor de los terrenos y las que pueden dar los promotores, riesgo que aceptarían las entidades financieras con las que trabajan los promotores y que supondría el 40 % del presupuesto previsto.

4.2.11.- CONCLUSIÓN

Por todo lo expuesto y en cumplimiento de los artículos 58 y 64 del Reglamento de Planeamiento y el 123 de la LSRM, se da por finalizada la MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL, en cuanto a su ordenación y determinaciones.

Los Arquitectos

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		48
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

4.3.- ANEXO III: CONVENIOS E INFORMES DE LAS ENTIDADES DE SUMINISTRO

4.3.1.- CONVENIO DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS.



AYUNTAMIENTO DE
ALHAMA DE MURCIA

CONVENIO ENTRE

AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA,

CAMPO DE VUELO, S.L.,

EL CASON DE CARRASCOY, S.L.,

URBASER, S.A.

Alhama de Murcia, abril del año 2004

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

En Alhama de Murcia a veintiséis de abril del año 2004

REUNIDOS

- **D. Juan Romero Cánovas**, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, asistido por el Secretario General de la Corporación, **D. Francisco Menchón Hernández**.

- **D. Ignacio Sánchez Lafuente**, en calidad de Delegado de la Zona de Levante en representación de **URBASER, S.A.**, con CIF A-78999273, con domicilio en Plaza de la Constitución, nº 7-bajo de esta Localidad.

- **D. José Manuel Villegas Martínez**, con NIF 22.450.720-Y, y **D. Juan Francisco Montiel García**, con NIF 23.245.561-J, en su calidad de Administradores mancomunados de la sociedad **CAMPO DE VUELO, S.L.**, con CIF B-73.186.694, y con domicilio en Plaza Glorieta de España, nº 4 de Murcia.

- **D. Fernando Muñoz Martínez**, con NIF 48.499.739-F, en representación de la mercantil **EL CASON DE CARRASCOY, S.L.**, con CIF B-73040461, y con domicilio en C/ Madre Teresa de Calcuta, nº 27 planta de Murcia.

ANTECEDENTES

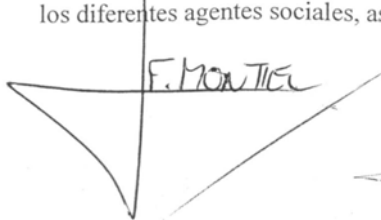
El día 21 de abril de 2004, la Junta de Gobierno Local acordó por unanimidad suscribir el presente Convenio.

MANIFIESTAN

Todos los comparecientes se reconocen en la representación que cada uno ostenta, la capacidad legal suficiente para otorgar el presente Convenio

EXPONEN

- El Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia, en tanto que Corporación Pública representativa de interés general de la comunidad vecinal de esta Localidad, realiza todas las actividades que contribuyan a satisfacer las demandas de la misma. Así, el abastecimiento de agua como elemento indispensable para el desarrollo social y económico del Municipio de Alhama de Murcia requiere la implementación y gestión de todas aquellas infraestructuras precisas para el suministro y abastecimiento de agua potable, con la debida planificación con el objeto de prever demandas de agua a corto plazo, siendo el cauce idóneo para ello la concurrencia de voluntades y el acuerdo entre los diferentes agentes sociales, así:







Exp. 06-25



VISADO
Normal

16/07/2008
141800/52298

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

50

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

- URBASER, S.A. como empresa concesionaria del servicio de abastecimiento domiciliario de agua potable, tiene el deber contractual de asegurar el suministro de las futuras empresas, industrias o viviendas que se desarrollen en el Término Municipal.

- CAMPO DE VUELO, S.L. como empresa cuyo objeto principal es el desarrollo urbanístico del Sector Urbanizable programado de Las Cañadas.

- EL CASON DE CARRASCOY, S.L., como una mercantil que tiene la perspectiva a corto plazo de construir una planta de manipulación de fruta, interesada en el desarrollo urbanístico de la zona, de conformidad a las previsiones futuras del Planeamiento Urbanístico Municipal.

En atención a lo expuesto, todas las partes suscribientes asumen las siguientes

CLAUSULAS

PRIMERO: Objeto de Convenio.

El presente Convenio tiene por objeto fijar los derechos y obligaciones de las partes intervinientes en el mismo para el establecimiento, financiación y gestión de las obras de infraestructura precisas para la ejecución de las actuaciones:

- "Ampliación de la Red de Abastecimiento Zona Sur, Depósito de Carrascoy, 3.000 m³". Con un presupuesto de ejecución de 2.227.273'80 euros.
- "Ampliación de la Red Abastecimiento Carrascoy a Las Cañadas". Con un presupuesto de ejecución de 1.125.894'18 euros.

SEGUNDO: Derechos y Obligaciones de las partes.

a) Del Ayuntamiento de Alhama de Murcia:

- Garantizar en las instalaciones a realizar (redes y depósitos) una capacidad de suministro a la urbanización de la Ciudad del Vuelo en la cuantía de 1.800 m³/día, con destino a las instalaciones existentes y futuras actuaciones urbanísticas residenciales que se pudieran desarrollar, de conformidad con el Planeamiento Municipal, en las condiciones de suministro que establezca la Mancomunidad de Canales del Taibilla.

- Garantizar en las instalaciones a realizar (redes y depósitos), una capacidad de suministro a las instalaciones de El Casón de Carrascoy, S.L., en la cuantía de 800 m³/día, con destino a las instalaciones existentes y futuras actuaciones urbanísticas que se puedan desarrollar, de conformidad con el Planeamiento Municipal, en las condiciones de suministro que establezca la Mancomunidad de Canales del Taibilla.

- Reducir la aportación de las empresas privadas, en el caso de que con motivo de la adjudicación de las obras se produjeran bajas económicas.

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	MMPG
	Visado Telemático	51
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

- Conceder las autorizaciones y permisos correspondientes para la ejecución de estas obras, y sus complementarias y derivadas en virtud de las previsiones del Planeamiento Municipal.

b) De la mercantil CAMPO DE VUELO, S.L.:

- Aportar el 26'25 % del valor de las obras y redacción de Proyectos antes citados, cuyo importe se estima en 880.206'59 euros.

c) De la mercantil EL CASON DE CARRASCOY, S.L.:

- Aportar el 8'75 % del valor de las obras y redacción de Proyectos antes citados, cuyo importe se estima en 293.402'20 euros.

d) De la empresa Concesionaria URBASER, S.A.:

- Propondrá formulas de financiación de las obras referenciadas, a las empresas interesadas.

TERCERO: Cobro de las cantidades.

Las cantidades serán pagadas en los plazos siguientes:

1/3 en el plazo máximo de dos meses, a contar desde la firma del presente Convenio.

1/3, en el plazo de cinco meses, a contar desde la firma del presente Convenio.

1/3, en la fecha límite del 30 de noviembre de 2004.

En caso de impagados, se ajustará a la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, la Legislación Civil de Derecho privado, y demás normativa concordante.

CUARTO: Transmisibilidad.

Los derechos y obligaciones establecidos en el presente Convenio serán transmisibles a terceros derechohabientes de las partes firmantes.

QUINTO: Entrada en vigor.

El presente Convenio entrará en vigor el mismo día de su firma, y finalizará con el cumplimiento del objeto del mismo.

SEXTO: Naturaleza jurídica.



4.11.03

Exp. 06-25



VISADO
Normal

16/07/2008
141800/52298

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

52

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

El presente Convenio tiene carácter administrativo en lo que se refiere a las relaciones entre el Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia y URBASER, S.A., en virtud de la concesión administrativa de que es titular. Y respecto de las demás partes, tiene naturaleza privada.

Por lo que, en caso de cuestiones litigiosas se estará a una u otra Jurisdicción, si bien todas las partes expresan su compromiso de que, con carácter previo a cualquier ejercicio de acciones judiciales, se realizará un Acto de Conciliación, debidamente diligenciado y suscrito en la Casa Consistorial, que se deberá tramitar en el plazo máximo de 10 días, a contar desde que se presente la Papeleta de Conciliación en el Registro Municipal, de tal forma que superado este plazo, cualquiera de las partes tendrán plena libertad para acudir ante el Organo Jurisdiccional competente.

Una vez leído y econtrandolo conforme, se suscribe el presente Convenio, en cuadruplicado ejemplar, en el lugar y fecha *ut supra*.

Por el Ayto. de Alhama de Murcia,

EL ALCALDE,

Fdo.: Juan Romero Cánovas.

Por la Mercantil CAMPO DE VUELO, S.L.,

ADDRES. SOLIDARIOS,

Fdo.: José Manuel Villegas Martínez.

Fdo.: Francisco Montiel García.

Por EL CASON DE CARRASCOY, S.L.

F. Muñoz

Fdo.: Fernando Muñoz Martínez.

Por URBASER, S.A.

P.O.

Fdo.: Ignacio Sánchez Lafuente.

4.3.2.- INFORME DE IBERDROLA



CAMPO DE VUELO, S.L.

C/. Glorieta de España, 4
3000.- Murcia

Murcia, 15 de noviembre de 2006

Expte.: Cieza - F - 60/2002 (9018026511)

CPD:

Muy Sres. nuestros:

En relación a su solicitud de suministro de energía eléctrica, que nos han realizado, con destino a una Urbanización Residencial, sita, en el término municipal de Alhama de Murcia, por una potencia de 24.524 kW, tenemos el gusto de informarles que el punto de entronque quedará establecido con nuestras redes, en barras de 20 kV de la Subestación Transformadora Alhama, quedando anillada con la línea aérea "Carrascoy 20 kV" de la Subestación Transformadora Totana.

Las instalaciones de extensión a realizar son las siguientes:

1. Instalación de dos celdas de línea 20 kV, y sus correspondientes equipos de protección y medida en la Subestación Transformadora Alhama.
2. Dos líneas aéreas/subterráneas de media tensión, con conductor del tipo, 100/A1/S1A en las zonas donde pueda ser aérea y de HEPRZ1 (1x240) AL en aquellas zonas donde tenga que ser en subterráneo.
3. Un centros de reparto, con celdas motorizadas y preparadas para el telemando, con simple barra partida al que se conectarán las dos nuevas líneas y los anillos de media tensión de la actuación urbanística.
4. Línea subterránea de media tensión de 20 kV, en el desarrollo interior de la urbanización, quedando los futuros centros de transformación anillados.
5. Red de baja tensión, anillada.

Se soterrarán o desviarán todas las instalaciones actuales que cruzan la urbanización, uniéndolas a las nuevas instalaciones a ejecutar.

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

Avda. de los Pinos, 7 30009 Murcia

Apartado 4597 30080 Murcia

Teléfono 968 28 52 00 Fax 968 39 57 59

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. (Sociedad Unipersonal). Domicilio Social: Gardoqui, 8 - 48008 Bilbao - Reg. Merc. de Vizcaya: t. 3.863, l. O. f. 179, sec. 8. h. B-27057, insc. 1.º. NIF: A-95073578

0712.1

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		54
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"



Nuestros Servicios Técnicos, Unidad de Nuevos Suministros Cieza les facilitaran la información complementaria que precisen, en orden a solucionar los problemas que pudieran plantearse. Asimismo, para la realización de los trabajos de entronque de las instalaciones que se proyecten, rogamos se ponga en contacto con nuestro personal arriba indicado, quienes les informarán de las condiciones técnicas y económicas de los mismos, así como del plazo de su ejecución.

Estas especificaciones de punto de entronque tiene una validez de tres meses, pasados los cuales será necesaria su confirmación o sustitución.

Rogamos nos faciliten dos copias del proyecto de la instalaciones de extensión, a fin de que podamos comprobar si se adaptan a nuestras recomendaciones, así como que la posterior ejecución cumple lo proyectado, ya que de acuerdo con la legislación vigente tenemos que asumir la propiedad y por tanto la responsabilidad de su explotación y mantenimiento, de acuerdo con la hoja de especificaciones adjunta.

Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.


José Manuel García-Reyes Cuevas
Gestión de Suministros
Zona Murcia

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A.U.

Avda. de los Pinos, 7 30009 Murcia
Apartado 4597 30080 Murcia
Teléfono 968 28 52 00 Fax 968 39 57 59

IBERDROLA DISTRIBUCIÓN ELÉCTRICA, S.A. (Sociedad Unipersonal). Domicilio Social - Cardoqui, 8 - 48008 Bilbao - Reg. Merc. de Vizcaya, t. 3.863, l. O. f. 179, sec. 8, n. B-27057, insc. 1.º - NIF: A-95075378

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		55
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

ANEXO ESPECIFICACIONES TECNICAS- ADMINISTRATIVAS DE APLICACIÓN EN INSTALACIONES DE EXTENSION REALIZADAS POR TERCEROS

De conformidad con lo establecido en el R.D. 1955/2000 de 1 de diciembre de 2000 (B.O.E. 27/12/2000), las instalaciones de extensión a ejecutar por los solicitantes de los nuevos suministros (en adelante, *El Solicitante*) destinadas a más de un suministro, deben ser cedidas a una empresa distribuidora previa la correspondiente auditoría técnico administrativa. El presente Documento también será aplicable a instalaciones para un único suministro cuyo titular decida voluntariamente su cesión.

En este sentido, se relaciona seguidamente los requisitos básicos que se deben observar tanto en la confección del proyecto y su legalización, como en la ejecución de las obras, de cara a su cesión a favor de Iberdrola Distribución Eléctrica S.A. (en adelante, IBERDROLA).

1. DISEÑO DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA.

- a) *El Solicitante* confeccionará el proyecto eléctrico observando el cumplimiento de los Manuales Técnicos de Distribución y las Normas Particulares de construcción para instalaciones de Alta y Baja Tensión, vigentes en IBERDROLA (o, en su caso, aprobados por la Administración competente), debiendo utilizar los materiales nuevos y homologados que se especifican en los citados Documentos. Toda la información técnica necesaria será aportada por IBERDROLA a través de los Colegios Profesionales correspondientes.

- b) El personal técnico de IBERDROLA, una vez analizada la documentación presentada, procederá a validarla para continuar su tramitación.

2. LEGALIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES.

- a) Los proyectos de las instalaciones a ceder a IBERDROLA se adecuarán a los contenidos mínimos indicados en la Orden de 14 de julio de 1997 de la Consejería de Industria, Trabajo y Turismo. Como "Titular Inicial" figurará el promotor que realiza las instalaciones y como "Titular Final" figurará IBERDROLA DISTRIBUCION ELECTRICA S.A. CIF: A-95075578.
- b) Con suficiente antelación al replanteo e inicio de las obras se hará entrega a IBERDROLA del Proyecto Oficial firmado y visado; posteriormente se entregará la correspondiente Autorización Administrativa. Asimismo, se deberá facilitar las licencias y autorizaciones de Organismos Oficiales y propietarios particulares afectados por el trazado de las mismas.

3. EJECUCION DE LA OBRA.

- a) *El Solicitante*, con anterioridad al inicio de la construcción, procederá a la designación de la Dirección Facultativa de la Obra (D.O.), del Técnico de Prevención y de la empresa instaladora que ejecutará los trabajos, aportando notificación a IBERDROLA. La D.O. se responsabilizará de observar el cumplimiento de las especificaciones del Proyecto y de los Manuales Técnicos durante la ejecución de las instalaciones.
- b) La Dirección Facultativa de la obra procederá junto al personal técnico de IBER-

1/2

Exp. 06-25

	VISADO Normal	16/07/2008 141800/52298
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	
Visado Telemático		56
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

DROLA al levantamiento del Acta de Replanteo e Inicio de Obras.

- c) *El solicitante* observará los preceptos de obligado cumplimiento establecidos en el Decreto 1627/1997 de 24 de octubre, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras de construcción.

- d) Las obras serán supervisadas en sus hitos críticos por personal técnico de IBERDROLA. De este modo, se avisará con suficiente antelación al citado personal en función del proceso de ejecución de los trabajos y siempre que se trate de las siguientes actuaciones:

Redes Aéreas:

- Apertura de hoyos y cimentado de apoyos.

Centros de transformación:

- Ejecución de la red exterior de puesta a tierra.

Redes subterráneas:

- Apertura de zanjas.
- Colocación de tubos y arquetas.
- Tendido de cable.
- Empalmes.

- e) *El Solicitante* facilitará a IBERDROLA los planos definitivos de las instalaciones construidas y sus datos complementarios, en formato definido por esta última, para actualizar el inventario de instalaciones.

- f) *El Solicitante* e IBERDROLA, junto con la D.O., suscribirán el Acta de Recepción de las instalaciones ejecutadas, una vez realizada con resultado positivo la correspondiente auditoría, conforme a los Reglamentos y Manuales Técnicos que sean de aplicación. Para agilizar este hito, la D.O. podrá garantizar la adecuación de la instalación según Normas, mediante Acta

de Recepción avalada por un Laboratorio u Organismo de Control Autorizado.

- g) El entronque será realizado por *El Solicitante* de acuerdo con las preceptivas condiciones técnicas y de seguridad fijadas tanto en la correspondiente legislación en vigor al respecto, como en la normativa particular de IBERDROLA. La ejecución de los trabajos de entronque no podrá ser programada antes de 10 (diez) días desde la firma del Acta de recepción.

4. CESIÓN.

El Solicitante cederá a IBERDROLA, mediante la firma del correspondiente Documento de Cesión, en propiedad y libres de cargas y gravámenes, las instalaciones construidas objeto del presente Documento, asumiendo esta Sociedad el mantenimiento de las mismas.

5. PUESTA EN MARCHA.

Una vez concluida con éxito la recepción técnica, se procederá a la redacción del convenio de cesión de instalaciones y su comunicación a la Dirección General de Industria, previa presentación del Certificado de Fin de Obra. El enganche (energización) se realizará bajo la responsabilidad y con el consentimiento de IBERDROLA, una vez obtenida el Acta de Puesta en Marcha de la instalación.

El período de garantía de las instalaciones objeto de este documento será de 1 (un) año, contado a partir de la fecha de su puesta en funcionamiento. Durante dicho período *El Solicitante* se compromete a la reparación y/o sustitución de cuantos defectos constructivos se detecten, así como a responsabilizarse de las reclamaciones derivadas de su actuación.



VISADO
Normal

16/07/2008
141800/52298

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

Visado Telemático
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

57

4.3.3.- NOTIFICACIÓN DE TELEFONÍA

Telefonica

Fecha: Alicante, 19 de febrero de 2007

S/Referencia:

N/Referencia:

N/Unidad: DESARROLLO DE NEGOCIO
CON PROMOTORES INMOBILIARIOS

CAMPO DE VUELO S.L.
Ctra. Cartagena-Alhama p.k. 31,300
30840 ALHAMA DE MURCIA

Asunto: Servicio Telefónico en CAMPO DE VUELO, Ctra. Cartagena-Alhama p.k.
31,300 pasado el cruce de los Muñones, en el término municipal de Alhama
de Murcia, Murcia

Muy Sr. mío:

En relación con el asunto de referencia, le comunico que telefonica ha realizado los estudios pertinentes respecto de la red de telecomunicaciones proyectada, y tiene previsto la ejecución de los trabajos necesarios para satisfacer las demandas de servicios una vez concluida la urbanización. Para ello, en caso necesario, utilizaremos los puntos de entronque diseñados, de tal manera, que en el plazo más breve posible podamos satisfacer la demanda y necesidades de comunicación que se susciten, correspondientes a la urbanización citada en el asunto. Siempre y cuando, sea conforme con la normas de Telefónica y se encuentre "conectada" con nuestra red general.

Sin otro particular, reciba un cordial saludo,

Telefonica
DIRECCION TERRITORIAL
COM. VAL.-MUR.-BALE.

Jefe Venta a Promotores Inmobiliarios
Com. Valencia, Murcia y Baleares

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		58
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

5.- NORMAS URBANISTICAS

5.- ORDENANZAS REGULADORAS

5.1.- GENERALIDADES

El objeto de las ordenanzas reguladoras de este Plan Parcial, es determinar los usos previstos para cada una de las zonas comprendidas dentro de su ámbito, así como las edificaciones tanto públicas como privadas, enumerando la pormenorización de usos, las condiciones a que se deben ajustar las parcelaciones, reparcelaciones y las respectivas edificaciones en cuanto a:

Edificabilidad y uso con expresión de los permitidos y compatibles y los incompatibles o prohibidos, proporción de los mismos y condiciones mínimas exigibles a:

1º.- Condiciones que deben de reunir los proyectos.

2º.- Procedimiento a seguir en los mismos.

3º.- Sanciones en el caso de no seguir estas determinaciones.

En lo referente a estos tres puntos se estará a lo previsto por el P.G.M.O. de Alhama en su articulado de las Normas Urbanísticas.

Los conceptos a emplear y terminología, son los del P.G.M.O. de Alhama, los de la L.S.,LSRM, R.P.U y R.G.U.

5.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Es el propio del suelo clasificado por el planeamiento como urbanizable sectorizado, para el cual se ejercerá las facultades del derecho de la propiedad, dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos por la Ley 6/1998 sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, R.P.U y R.G.U en vigor y lo dispuesto por la LSRM.

El ámbito de aplicación será para toda actividad constructiva y usos, para cualquier tipo de edificación, como para la regulación de espacios libres de usos públicos como privados. Tendrán carácter obligatorio desde el momento que se apruebe por la Administración, tanto para las personas físicas, como jurídicas y demás Organismos competentes en esta materia.

5.2.1.- CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

El suelo está clasificado por el P.G. como Suelo Urbanizable Sectorizado y calificado como US 14-01 RESIDENCIAL.

5.2.2.- USOS PORMENORIZADOS

a).- En parcelas edificables calificadas como:

a-1).- SU-RU1- Unifamiliar avionetas:

La **tipología** a emplear es:

Vivienda aislada

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		60
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

Vivienda pareada

Usos admitidos:

Residencial, hotelero, alojamientos turísticos y los compatibles con el residencial previstos en el PGMO de Alhama.

Usos prohibidos:

Industrial en todas sus categorías y el resto de usos no indicados como admitidos.

a-2).- SU-RU2- Residencial unifamiliar:

Las **tipologías** a emplear son:

Vivienda unifamiliar pareada
Vivienda unifamiliar en hilera
Vivienda unifamiliar agrupada
Vivienda unifamiliar aislada

Usos admitidos:

Residencial, hotelero, alojamientos turísticos y los compatibles con el residencial previstos en el PGMO de Alhama.

Usos prohibidos:

Industrial en todas sus categorías y el resto de usos no indicados como admitidos.

a-3).- SU-RP- Residencial plurifamiliar:

Las **tipologías** a emplear son:

Vivienda plurifamiliar en bloque

Usos admitidos:

Residencial, hotelero, alojamientos turísticos y los compatibles con el residencial previstos en el PGMO de Alhama.

Comercial

Compatibles con el residencial previstos en el PGMO de Alhama

Usos prohibidos:

Industrial en todas sus categorías y el resto de usos no indicados como admitidos.

a-4). ZONA T-COM “ECONÓMICO Terciario”

Las **tipologías** a emplear son:

Edificio aislado

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		61
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

Usos admitidos:

Comercial

Compatibles con el comercial previstos en el PGMO de Alhama

Los previstos por las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alhama.

Usos prohibidos:

Industrial en todas sus categorías y el resto de usos no indicados como admitidos

b).- En servicios de interés público y social:

USOS PORMENORIZADOS:

Los previstos por las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alhama.

Aquellos otros usos considerados compatibles por el P.G.M.O. de Alhama

USOS PROHIBIDOS:

Residencial

Industrial en todas sus categorías.

Aquellos otros no considerados compatibles

c).- En centros docentes:

USOS PORMENORIZADOS:

Docente reglado, no reglado e investigación

Los previstos por las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alhama:

USOS PROHIBIDOS:

Residencial

Industrial en todas sus categorías.

Aquellos otros no considerados compatibles

d).- En parque deportivo:

USOS PORMENORIZADOS:

Los propios de parques deportivos tales como:

Campos de deportes

Piscinas, espas y usos termales

Gimnasios

Los previstos por las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alhama

Todos aquellos considerados compatibles por el P.G.M.O. de Alhama

USOS INCOMPATIBLES:

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		62
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

Residencial
Industrial
Comercial
Aquellos otros no considerados compatibles por el P.G. de Alhama

e).- En espacios libres públicos:

USOS PORMENORIZADOS:

Los propios de parques o jardines tales como:

Casetas de herramientas de jardinería
Casetas de mantenimiento
Acondicionamiento vegetal para camuflar contenedores

Los propios de los usuarios tales como:

Deportivos descubiertos de acceso público

Los de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización tales como:

Kioscos de periódicos, golosinas y bebidas no alcohólicas

Los previstos por las Normas Urbanísticas del P.G. de Alhama:

Los considerados como compatibles por el P.G. de Alhama

USOS PROHIBIDOS:

Los no relacionados anteriormente

f).- En espacios libres privados:

USOS PORMENORIZADOS:

Los propios de parques o jardines tales como:

Casetas de herramientas de jardinería
Casetas de mantenimiento
Acondicionamiento vegetal para camuflar contenedores

Los propios de los usuarios con carácter privado tales como:

Deportivos descubiertos de acceso privado

Los previstos por las Normas Urbanísticas del P.G. de Alhama:

Los considerados como compatibles por el P.G. de Alhama

Exp. 06-25



USOS PROHIBIDOS:

Los no relacionados anteriormente

5.2.3.- PARCELACIONES

Podrán efectuarse parcelaciones en todo el ámbito del Plan Parcial, con las finalidades previstas en la Ley.

5.2.4.- REPARCELACIONES

Se entenderá por reparcelación lo dispuesto en el art.175 en relación al art.182, ambos de la LSRM, permitiéndose en todo el ámbito del Plan Parcial.

5.2.5.- PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

El proyecto o proyectos de urbanización que se redacten en desarrollo del Presente Plan Parcial, se ajustarán a lo dispuesto por los arts. 67 a 70 del R.P.U y a las determinaciones de cálculo y diseño que se fija en este documento, así como a las disposiciones dadas en el Título V Normas de Urbanización de la Revisión del P.G.M.O. de Alhama o Compañías que intervengan en este tipo de obras, así como a lo dispuesto en el art.159 de la LSRM.

5.3.- NORMAS DE EDIFICACIÓN

Las aplicables a este Plan Parcial son las estipuladas por el P.G. de Alhama para cada una de las calificaciones de los terrenos objeto de este Plan Parcial, las generales y particulares propias de este Plan Parcial.

5.3.1.- CONDICIONES TÉCNICAS

Para las obras relacionadas y comprendidas en el ámbito de este Plan Parcial, se cumplirán las determinaciones dadas por el Ayuntamiento en sus Normas Urbanísticas del P.G. de Alhama y las del Plan Parcial en esta materia, así como las disposiciones obligatorias y en vigor que les afecten.

5.3.2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

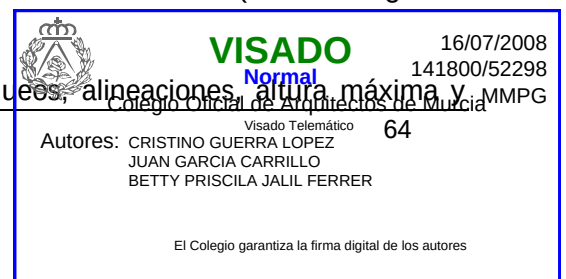
Cumplirán con carácter general, todas las edificaciones, con las determinaciones de las Normas Urbanísticas del P.G. de Alhama para cada tipo de edificación prevista por este Plan Parcial.

5.3.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN

Cumplirán con carácter general las condiciones de volumen previstas por las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alhama para cada uno de los usos previstos en el Plan Parcial, con la edificabilidad máxima prevista para cada parcela de RESIDENCIAL, sin contabilizar en esta edificabilidad la destinada a cesiones de equipamientos públicos, ya que éstas no computan en el aprovechamiento del sector (Art.106.2º.g de la LSRM).

El resto de condiciones tales como ocupación de parcela, retranqueos, alineaciones, altura máxima y

Exp. 06-25



mínima y demás condiciones, son las resultantes de aplicar las Normas Particulares del P.P.

5.3.4.- CONDICIONES ESTÉTICAS

Cumplirán con carácter general todas las edificaciones con las determinaciones particulares al respecto dadas por el PGOM de Alhama y las particulares de cada zona donde se ubiquen.

5.3.5.- NORMAS DE PROTECCION

Para la gestión y ejecución del ámbito de este Plan Parcial y su desarrollo, se estará a lo dispuesto por la normativa europea, estatal y autonómica que le sea de aplicación, así como las disposiciones en la materia regulada por el PGMO de Alhama, teniéndose en cuenta las siguientes consideraciones:

5.3.5.1.- PROTECCION DE VALORES AMBIENTALES

Para la redacción del Proyecto o Proyectos de Urbanización y la ejecución de sus obras se tendrá en cuenta:

- a).- Para la plantación de especies vegetales, su bajo consumo de agua y el carácter autónomo de las mismas, así como integración estética en el paisaje, el porte y capacidad de constituir barreras acústicas.
- b).- Los proyectos de obras determinarán los residuos generados, su gestión y separación en su caso, así como su destino final.
- c).- El alumbrado público se proyectará bajo criterios de eficacia y ahorro energético, así como luminarias que no proyecten luz hacia arriba que contribuya a la contaminación lumínica.

5.3.5.2.- PROTECCION DE VALORES CULTURALES

Para la redacción de proyectos se tendrá en cuenta la Ley 4/2007 de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y en especial lo dispuesto en el título III y se realizará consulta según lo dispuesto en el artículo 57.

5.4.- NORMAS PARTICULARES DE ZONAS

5.4.1.- ZONA SU-RU1 "RESIDENCIAL AVIONETAS"

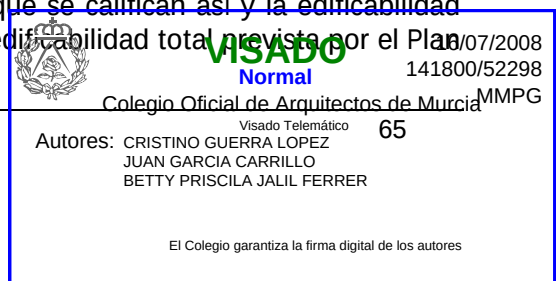
CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria prevista para vivienda unifamiliar aislada y pareada con posibilidad de hangar particular y acceso independiente para avionetas.

SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la que se determina en la documentación de este PP y con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación o de Innecesariedad de Reparcelación. Se adjunta en la documentación y planos la relación de superficies de las parcelas que se califican así y la edificabilidad máxima disponible para cada una de estas parcelas, repartiendo la edificabilidad total prevista por el Plan Parcial para esta tipología de forma proporcional a su superficie.

Exp. 06-25



PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

USOS:

Los definidos para esta zona en el apartado 5.2.2.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA:

La edificabilidad media neta para las parcelas será de:

Superficie edificable/Superficie neta = **0,25 m²/m²**

EDIFICABILIDAD TOTAL SU-RU1 = 26.010,22 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Frente mínimo de fachada	12 m
Superficie mínima de parcela	400 m ²

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Retranqueos:

A linderos	3 m
A fachada o fachadas	5 m

Alturas:

Máxima	3 plantas (11 m)
Mínima	1 planta (4 m)

CERRAMIENTOS DE PARCELA:

Vallado de malla metálica color verde con una altura mínima de 1,50 m y máxima de 2,50 m y seto arbóreo a ambas caras de especies vegetales permitidas en este Plan Parcial.

CONDICIONES PARA LA CONSTRUCCION DE HANGARES

Los hangares que se construyan para aparcar las avionetas deberán integrarse necesariamente en la vivienda de los propietarios pudiendo albergarse en porches que se construyan a tal efecto.

Los materiales que se empleen para la construcción de los hangares deberán ser siempre los mismos que los que correspondan a la fachada de la vivienda o similares, al objeto de conseguir la mejor integración con el conjunto de la edificación para una mejor calidad visual del entorno.

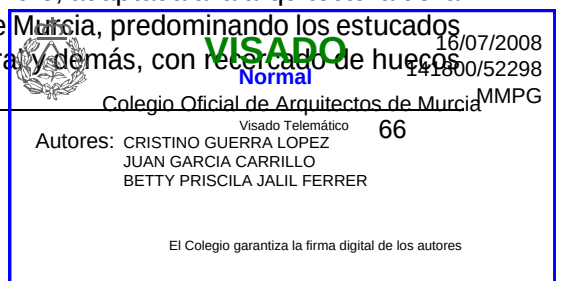
No podrán emplearse en ningún caso para la construcción de hangares materiales "tipo industrial", tales como chapas, placas de metal, etcétera.

Los hangares no podrán superar su altura de coronación, la de la planta baja más 2 m

CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones tanto aisladas como pareadas tendrán composición libre, adaptada a la arquitectura de la zona. Los materiales a emplear serán los tradicionales de la Región de Murcia, predominando los estucados sobre acabados en cualquier otro material, ladrillo visto, piedra natural y demás, con retenciones de huecos.

Exp. 06-25



PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

en su caso o cualquier otro acabado de huecos y colores que vayan desde el blanco a tonos cálidos y de estos desde el amarillo al rojo almagra y para los fríos preferentemente el añil.

Las cubiertas serán inclinadas y de teja curva, preferentemente cerámica, en proporción mayor del 50 % de la superficie cubierta, combinada con azoteas planas para estancias, solariums e instalaciones.

Las placas solares se integrarán en las cubiertas inclinadas, o se ocultarán de las vistas si se sitúan en las azoteas.

Toda la maquinaria de aire acondicionado y demás instalaciones, se instalarán en las azoteas y se ocultarán de la vista mediante antepechos del mismo material de fachada, estando prohibidos los aparatos colocados en fachada.

CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACUSTICO

El aislamiento acústico exigible para este tipo de viviendas es de 45 dB(A)

5.4.2.- ZONA SU-RU2 "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR"

CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria prevista de vivienda unifamiliar adosada en hilera, pareada o agrupada y aislada.

SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la que se determina en esta documentación y con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación o de Innecesariedad de Reparcelación como "UNIFAMILIAR" y con la edificabilidad máxima disponible para cada una de ellas, repartiendo la edificabilidad prevista por el Plan Parcial para esta tipología de forma proporcional a su superficie.

USOS:

Los definidos para esta zona en el apartado 5.2.2.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA:

La edificabilidad media neta para las parcelas será de:

Superficie edificable/Superficie neta = **0,30 m² / m²**

EDIFICABILIDAD TOTAL SU-RU2 = 14.523,91 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Frente mínimo de fachada	12 m
Superficie mínima de parcela	300 m ²

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Retranqueos:

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		67
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

A linderos	3 m
A fachada o fachadas	5 m
Alturas:	
Máxima	3 plantas (11 m)
Mínima	1 planta (4 m)

CERRAMIENTOS DE PARCELA:

Vallado de malla metálica color verde con una altura mínima de 1,50 m y máxima de 2,50 m y seto arbóreo a ambas caras de especies vegetales permitidas en este Plan Parcial.

CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones tanto aisladas como pareadas tendrán composición libre, adaptada a la arquitectura de la zona. Los materiales a emplear serán los tradicionales de la Región de Murcia, predominando los estucados sobre acabados en cualquier otro material, ladrillo visto, piedra natural y demás, con recercado de huecos en su caso o cualquier otro acabado de la zona y colores que vayan desde el blanco a tonos cálidos y estos desde el amarillo al rojo almagra y para los fríos preferentemente el añil.

Las cubiertas serán inclinadas de teja curva, preferentemente cerámica, en proporción mayor del 50 % de la superficie cubierta, combinada con azoteas planas para estancias, solariums e instalaciones.

Las placas solares se integrarán en las cubiertas inclinadas, o se ocultarán de las vistas si se sitúan en las azoteas.

Toda la maquinaria de aire acondicionado y demás instalaciones, se instalarán en las azoteas y se ocultarán de la vista mediante antepechos del mismo material de fachada, estando prohibidos los aparatos colocados en fachada.

CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACUSTICO

El aislamiento acústico exigible para este tipo de viviendas es de 45 dB(A)

5.4.3.- ZONA SU-RP “RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR”

CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de bloque.

SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la que se determina en esta documentación y con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación o de Innecesariedad de Reparcelación. Se relacionan en planos las parcelas que se califican como “RESIDENCIAL PLURIFAMILIAR”, sus superficies y la edificabilidad máxima disponible para cada una de ellas, repartiendo la edificabilidad prevista por el Plan Parcial para esta tipología de forma proporcional a su superficie.

USOS:

Los definidos para esta zona en el apartado 5.2.2.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA:

La edificabilidad para las parcelas será de:

Superficie edificable/Superficie neta = **0,44 m²/m²**

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		68
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

EDIFICABILIDAD TOTAL SU-RP = 172.122,71 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Frente mínimo de fachada	20 m
Superficie mínima de parcela	500 m ²

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Retranqueos:

A linderos	5 m
A fachada o fachadas	5 m

Alturas:

Máxima	4 plantas (16 m)
Mínima	1 planta (4 m)

CERRAMIENTOS DE PARCELA:

Vallado de malla metálica color verde con una altura mínima de 1,50 m y máxima de 2,50 m y seto arbóreo a ambas caras de especies vegetales permitidas en este Plan Parcial.

CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones tanto aisladas como pareadas tendrán composición libre, adaptada a la arquitectura de la zona. Los materiales a emplear serán los tradicionales de la Región de Murcia, predominando los estucados sobre acabados en cualquier otro material, ladrillo visto, piedra natural y demás, con recercado de huecos en su caso o cualquier otro acabado de la zona y colores que vayan desde el blanco a tonos cálidos y estos desde el amarillo al rojo almagra y para los fríos preferentemente el añil.

Las cubiertas serán inclinadas de teja curva, preferentemente cerámica, en proporción mayor del 50 % de la superficie cubierta, combinada con azoteas planas para estancias, solariums e instalaciones.

Las placas solares se integrarán en las cubiertas inclinadas, o se ocultarán de las vistas si se sitúan en las azoteas.

Toda la maquinaria de aire acondicionado y demás instalaciones, se instalarán en las azoteas y se ocultarán de la vista mediante antepechos del mismo material de fachada, estando prohibidos los aparatos colocados en fachada.

CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACUSTICO

El aislamiento acústico exigible para este tipo de viviendas es de 45 dB(A)

5.4.4.- ZONA T-COM "ECONÓMICO TERCIARIO"

CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de bloque aislado para este uso y con carácter privativo, que se corresponden con el porcentaje mínimo exigido por el P.G.M.O. de Alhama para el uso Hotelero-Comercial del 5%.

SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la que se determina en esta documentación y con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación o de Innecesariedad de Reparcelación. Se **visado** en planos la relación de superficies de las parcelas que se califican como "ECONÓMICO TERCIARIO" y la edificabilidad

Exp. 06-25

Visado Telemático
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

69

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

máxima disponible para cada una de ellas, repartiendo la edificabilidad prevista por el Plan Parcial para esta tipología de forma proporcional a su superficie.

USOS:

Los definidos para esta zona en el apartado 5.2.2.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA:

La edificabilidad para las parcelas será de:

0,58 m²/m²

EDIFICABILIDAD TOTAL T-COM = 11.716,87 m²

CONDICIONES DE PARCELA:

Frente mínimo de fachada	20 m
Superficie mínima de parcela	500 m ²

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Retranqueos:

A linderos	5 m
A fachada o fachadas	5 m

Alturas:

Máxima	5 plantas (21 m) para uso hotelero 4 plantas (16 m) para resto de usos
Mínima	1 planta (4 m)

CERRAMIENTOS DE PARCELA:

Vallado de malla metálica color verde con una altura mínima de 1,50 m y máxima de 2,50 m y seto arbóreo a ambas caras de especies vegetales permitidas en este Plan Parcial.

CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones serán aisladas y tendrán composición libre, adaptada a la arquitectura de la zona. Los materiales a emplear serán los tradicionales de la Región de Murcia, predominando los estucados sobre acabados en cualquier otro material, ladrillo visto, piedra natural y demás, con recercado de huecos en su caso o cualquier otro acabado de huecos de la zona y colores que vayan desde el blanco a tonos cálidos y estos desde el amarillo al rojo almagra y para los fríos preferentemente el añil.

Las cubiertas serán inclinadas de teja curva, preferentemente cerámica, en proporción mayor del 50 % de la superficie cubierta, combinada con azoteas planas para estancias, solariums e instalaciones.

Las placas solares se integrarán en las cubiertas inclinadas, o se ocultarán de las vistas si se sitúan en las azoteas.

Toda la maquinaria de aire acondicionado y demás instalaciones, se instalarán en las azoteas y se ocultarán de la vista mediante antepechos del mismo material de fachada o celosías, estando prohibidos los aparatos colocados en fachada.

Exp. 06-25



PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACUSTICO

El aislamiento acústico exigible para este tipo de edificios es de 45 dB(A)

5.4.5.- ZONA DL-EQ “DOTACION EQUIPAMIENTO PÚBLICO”

CONCEPTO:

Comprende las parcelas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a la tipología edificatoria de bloque aislado para equipamientos y usos públicos.

SUPERFICIE:

La superficie destinada a esta tipología es la que se determine con carácter definitivo en el Proyecto de Reparcelación o de Inecesariada de Reparcelación, no obstante se adjunta en planos la relación de superficies de las parcelas que se pueden calificar como “DOTACION EQUIPAMIENTO PUBLICO” y la edificabilidad máxima disponible para cada una de ellas, repartiendo la edificabilidad prevista por el Plan Parcial para esta tipología de forma proporcional a su superficie.

USOS:

Los definidos para esta zona en el apartado 5.2.2.

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA:

La edificabilidad es la resultante de aplicar los retranqueos mínimos exigibles sobre parcela neta y por el número de plantas permitido (3 plantas).

CONDICIONES DE PARCELA:

Frente mínimo de fachada	Las definidas en P.P.
Superficie mínima de parcela	Las definidas en P.P.

CONDICIONES DE EDIFICACION:

Retranqueos:	
A linderos	5 m
A fachada o fachadas	5 m
Alturas:	
Máxima	3 plantas (11 m)
Mínima	1 planta (4 m)

CERRAMIENTOS DE PARCELA:

Vallado de malla metálica color verde con una altura mínima de 1,50 m y máxima de 2,50 m y seto arbóreo a ambas caras de especies vegetales permitidas en este Plan Parcial.

ORDENACION:

La edificación se llevará a cabo según lo dispuesto y la ordenación será libre, descendiendo al nivel de precisión necesario y con la posibilidad de elaborar Estudios de Detalle para la ordenación de volúmenes e reajustes interiores del viario.

Exp. 06-25



VISADO
Normal

10/07/2008
141800/52298

Visado Telemático
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia MMPG

71

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

Deberá preverse el aparcamiento necesario en proporción de una plaza por cada 100 m² edificados.

CONDICIONES COMPOSITIVAS

Por parcelas completas con los tipos descritos y previstos en el Plan Parcial, o que se determine en los Estudios de Detalle.

CONDICIONES ESTETICAS

Las edificaciones serán aisladas y tendrán composición libre, adaptada a la arquitectura de la zona. Los materiales a emplear serán los tradicionales de la Región de Murcia, predominando los estucados sobre acabados en cualquier otro material, ladrillo visto, piedra natural y demás, con recercado de huecos en su caso o cualquier otro acabado de huecos de la zona y colores que vayan desde el blanco a tonos cálidos y estos desde el amarillo al rojo almagra y para los fríos preferentemente el añil.

Las cubiertas serán inclinadas de teja curva, preferentemente cerámica, en proporción mayor del 50 % de la superficie cubierta, combinada con azoteas planas para estancias, solariums e instalaciones.

Las placas solares se integrarán en las cubiertas inclinadas, o se ocultarán de las vistas si se sitúan en las azoteas.

Toda la maquinaria de aire acondicionado y demás instalaciones, se instalarán en las azoteas y se ocultarán de la vista mediante antepechos del mismo material de fachada o celosías, estando prohibidos los aparatos colocados en fachada.

CONDICIONES DE AISLAMIENTO ACUSTICO

El aislamiento acústico exigible para este tipo de edificios es de 45 dB(A)

5.4.6.- ZONAS DL-V publ “ZONA VERDE PUBLICA”

CONCEPTO:

Comprende las zonas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes a dos conceptos: Jardines Públicos y Áreas de Juegos, que constituyen el sistema local de espacios libres de uso y dominio público.

SUPERFICIE:

Las superficies de parcelas destinadas a estos usos, son las siguientes:

Total	45.771,00 m ²
-------	--------------------------

USOS:

Los definidos para esta zona en el apartado 5.2.2.

EDIFICABILIDAD

La resultante de aplicar las ordenanzas, pues el tipo de edificación permitida debe de tener carácter temporal o de concesión y debe de ser desmontable para ambos casos.

OTRAS CONDICIONES:

Altura máxima	1 planta (4 m)
---------------	----------------

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		72
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL “PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO”

Ocupación máxima	1 %
Retranqueos a linderos y fachadas	5 m
Parcela mínima	Las definidas en el P.P.
Las parcelas asignadas a estos usos tendrán que ser de dominio y uso público.	

CONDICIONES COMPOSITIVAS:

Por parcelas completas con los tipos descritos y previstos en el Plan Parcial o el P.G.M.O. de Alhama.

CERRAMIENTOS DE PARCELA:

Vallado de malla metálica color verde con una altura mínima de 1,50 m y máxima de 2,50 m y seto arbóreo a ambas caras de especies vegetales permitidas en este Plan Parcial.

CONDICIONES ESTÉTICAS

Las edificaciones serán aisladas y tendrán composición libre, adaptada a la arquitectura de la zona. Los materiales a emplear serán los tradicionales de la Región de Murcia, predominando los colores que vayan desde el blanco a tonos cálidos y estos desde el amarillo al rojo almagra y para los fríos preferentemente el añil.

Las cubiertas serán inclinadas de teja curva, preferentemente cerámica, en proporción mayor del 50 % de la superficie cubierta, combinada con azoteas planas para estancias, solariums e instalaciones.

Las placas solares se integrarán en las cubiertas inclinadas, o se ocultarán de las vistas si se sitúan en las azoteas.

Toda la maquinaria de aire acondicionado y demás instalaciones, se instalarán en las azoteas y se ocultarán de la vista mediante antepechos del mismo material de fachada o celosías, estando prohibidos los aparatos colocados en fachada.

JARDINERÍA

Las especies a plantar serán preferentemente autóctonas de porte alto y pocas necesidades hídricas, en proporción de un 30% como mínimo de la superficie de parcela para las zonas verdes y de un 15% para las áreas de juegos.

5.4.7.- ZONAS DL-V priv “ZONA VERDE PRIVADA”

CONCEPTO:

Comprende las zonas señaladas así en los planos de ordenación, correspondientes al concepto de Jardines Privados, que constituyen el sistema de espacios libres de uso privado previsto por la LSRM.

SUPERFICIE:

Las superficies de parcelas destinadas a estos usos, son las siguientes:

Total	92.062,00 m ²
-------	--------------------------

USOS:

Los definidos para esta zona en el apartado 5.2.2.

Exp. 06-25

	VISADO	16/07/2008
	Normal	141800/52298
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia		MMPG
Visado Telemático		73
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

EDIFICABILIDAD

Sin edificabilidad.

Parcela mínima Las definidas en el P.P.

Las parcelas asignadas a estos usos serán de dominio y uso privado.

CERRAMIENTOS DE PARCELA:

Vallado de malla metálica color verde con una altura mínima de 1,50 m y máxima de 2,50 m y seto arbóreo a ambas caras de especies vegetales permitidas en este Plan Parcial.

JARDINERIA

Las especies a plantar serán preferentemente autóctonas de porte alto y pocas necesidades hídricas, en proporción de un 30% como mínimo de la superficie.

5.4.8.- C.T. (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)

CONCEPTO:

Comprende las zonas señaladas así en los planos de ordenación, correspondiente a los espacios reservados para los centros de transformación previstos.

SUPERFICIE:

Las definidas en planos

EDIFICABILIDAD:

50 m² como máximo por C.T.

5.5.- MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES DE ORDENACIÓN PREVISTAS EN EL PLAN PARCIAL

En el Plan Parcial podrá alterarse la composición volumétrica prevista o el tipo de edificación mediante la realización de Estudios de Detalle, siempre y cuando se realice por manzanas completas y no se realice transferencia de edificabilidad entre ellas.

5.6.- CONCLUSIÓN A LAS NORMAS URBANÍSTICAS

Por todo lo expuesto se dan por concluidas las normas urbanísticas, con la salvedad de que lo no especificado en estos apartados, será lo dispuesto por las Normas Urbanísticas del P.G.M.O. de Alhama.

Los Arquitectos

6.- PLAN DE ACTUACIÓN

6.- PLAN DE ACTUACIÓN

6.1.- PLAN

De acuerdo con el art. 57 de R.P.U, se establece este Plan de Actuación y de Etapas como documento integrante de este Plan Parcial y con el contenido preciso para realizar las obras de urbanización de acuerdo con el art. 54 del mismo Reglamento y el 123 de la LSRM.

Se establecen tres etapas, a desarrollar mediante una unidad de actuación, según lo dispuesto en el Plan Parcial, por poseer cada una de estas etapas entidad suficiente, no obstante como ya se ha dicho podrá modificarse este extremo y establecerse más unidades y etapas, mediante el oportuno expediente o expedientes.

La ejecución de cada etapa se llevará a cabo en un plazo de 5 años como máximo cada una, con un total de 15 años para su total ejecución. No obstante y siempre que se den las causas que lo justifiquen podrá la propiedad incoar expediente de delimitación de una o varias unidades de ejecución al amparo de lo dispuesto en el art. 164 de la LSRM, LS y Reglamentos en vigor.

6.2.- PLAZOS

Las obras de urbanización del conjunto de la actuación de desarrollo del Sector US 14-01, estarán finalizadas dentro del plazo máximo de 15 años, contados a partir del momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y del proyecto de Reparcelación o de Innecesariedad de Reparcelación.

No se establece plazo alguno para las obras de edificación, debiendo edificarse los solares de conformidad a las previsiones, plazos legales y en todo caso de conformidad a las condiciones que se establezcan en la preceptiva licencia y convenios suscritos.

6.3.- SUPERFICIE

La superficie del P.P. es de 907.232 m² y la total de actuación con SGEL incluido es de 958.862 m², con una unidad de actuación y tres etapas, según se describe en la documentación gráfica que se adjunta.

6.4.- EJECUCIÓN

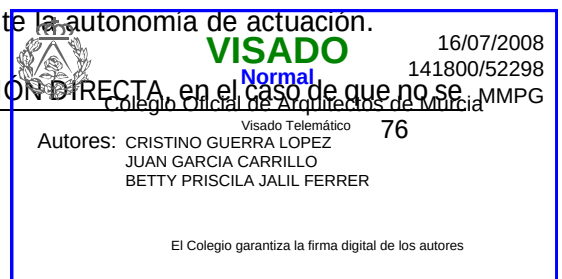
La ejecución se llevará a efecto de forma completa para la unidad delimitada o por delimitaciones de otras Unidades de Actuación, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 36.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y demás artículos aplicables de la LSRM.

La delimitación de las unidades se efectuará cumpliendo cada uno de ellas con las siguientes determinaciones:

- a).- Tener dimensiones y características de ordenación susceptibles de asumir las cesiones de suelo derivadas de las exigencias del Plan Parcial.
- b).- Hacer posible la distribución de cargas y beneficios de forma equitativa.
- c).- Tener entidad suficiente para justificar técnica y económicamente la autonomía de actuación.

El sistema de actuación fijado en el Plan Parcial es el de **CONCERTACIÓN DIRECTA**, en el caso de que no se

Exp. 06-25



solicite otro permitido por la LSRM.

6.5.- ORDEN DE PRIORIDADES

De acuerdo con el art. 62 del R.P.U se establece el siguiente orden de prioridades para cada una de las tres fases:

Fase I.- 1º año

- Colocación de medios de seguridad e higiene
- Movimiento de tierras
- Excavaciones de zanjas y pozos de alcantarillado
- Colocación de red de alcantarillado

Fase I.- 2º año

- Excavaciones de zanjas resto de servicios
- Colocación de estas redes
- Compactación de viales

Fase I.- 3º año

- Colocación de bordillos
- Realización de aceras

Fase I.- 4º año

- Plantación de arbolado en zonas verdes
- Pavimentación de calzadas
- Pavimentación de aceras
- Plantación de alcorques

Fase I.- 5º año

- Finalmente se ejecutarán las obras destinadas a equipamiento deportivo y docente, si se dan las circunstancias indicadas en el convenio.

Fase II.- 6º año

- Colocación de medios de seguridad e higiene
- Movimiento de tierras
- Excavaciones de zanjas y pozos de alcantarillado
- Colocación de red de alcantarillado

Fase II.- 7º año

- Excavaciones de zanjas resto de servicios
- Colocación de estas redes
- Compactación de viales
- Construcción de equipamiento sanitario.

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

Fase II.- 8º año

- Colocación de bordillos
- Realización de aceras

Fase II.- 9º año

- Plantación de arbolado en zonas verdes
- Pavimentación de calzadas
- Pavimentación de aceras
- Plantación de alcorques

Fase II.- 10º año

- Finalmente se ejecutarán las obras destinadas a otros usos.

Fase III.- 11º año

- Colocación de medios de seguridad e higiene
- Movimiento de tierras
- Excavaciones de zanjas y pozos de alcantarillado
- Colocación de red de alcantarillado

Fase III.- 12º año

- Excavaciones de zanjas resto de servicios
- Colocación de estas redes
- Compactación de viales

Fase III.- 13º año

- Colocación de bordillos
- Realización de aceras

Fase III.- 14º año

- Plantación de arbolado en zonas verdes
- Pavimentación de calzadas
- Pavimentación de aceras
- Plantación de alcorques

Fase III.- 15º año

- Finalmente se ejecutarán las obras destinadas a otros usos que no estén construidas.

Las condiciones expuestas se entenderán como periodos máximos para cada una de las fases, lo que da un periodo total de 15 años para atender a las necesidades del Plan Parcial, pudiéndose alterar de forma que se acorten estos plazos, contándose estos periodos siempre a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización y que no medie causa de fuerza mayor que impida la ejecución de las obras de urbanización.

Exp. 06-25



6.6.- DOTACIONES

Las dotaciones previstas para la unidad es la siguiente:

$$DL-EQ = 45.771,00 \text{ m}^2$$

Para estas dotaciones los servicios urbanísticos a implantar serán completos, es decir, todos los servicios urbanísticos exigibles y a realizar, tanto de agua, como electricidad, alcantarillado, pavimentación, saneamiento y jardinería en espacios libres públicos.

6.7.- ALTERNATIVAS

Sólo se establece la alternativa descrita, por considerarse como la que más se ajusta a las determinaciones del P.G.M.O. de Alhama y requisitos formularios por la propiedad.

6.8.- CONCLUSIÓN

Con todo lo expuesto se da por concluida la redacción del Plan de Actuación previsto en el art 123.e. de la LSRM correspondiente al Plan Parcial.

Los Arquitectos:

7.- ESTUDIO ECONÓMICO

7.- ESTUDIO ECONÓMICO

7.1.- INTRODUCCIÓN

De acuerdo con el artículo 57.6 del R.P.U, art. 123.f. de la LSRM, se procede a la redacción del estudio económico correspondiente, que cuantifique los costos de ejecución de las obras de urbanización y servicios, justificando su viabilidad en función de los recursos de financiación de los propietarios en relación con la siguiente evaluación económica efectuada, según los gastos medios de otras actuaciones semejantes.

7.2.- RECURSOS DE FINANCIACIÓN

La financiación de esta actuación se apoya en los siguientes extremos:

- a).- Recursos propios.
- b).- Venta de parcelas durante la ejecución del planeamiento.
- c).- Préstamos al promotor.

7.2.1.- RECURSOS PROPIOS

Los recursos de que dispone en la actualidad la propiedad que tramita y va a ejecutar el desarrollo de este Plan Parcial, ascienda al 20 % del presupuesto total estimado de **20.620.892,87 €** = 4.124.178,57 €.

7.2.2.- VENTAS

Se prevé que durante la ejecución de la obra se puede obtener por ventas un 40 % del presupuesto total estimado, lo que da la cantidad de 8.248.357,14 €.

7.2.3.- PRESTAMOS AL PROMOTOR

Por último y puesto que el valor de la finca serviría como garantía complementaria para un préstamo y que los riesgos para esta operación los aceptaría cualquier entidad financiera, se estima que se podría acceder a un préstamo por un monto como mínimo del 40 % restante e igual a 8.248.357,14 €, cantidad inferior al valor de la finca.

7.3.- CUANTIFICACIÓN DE COSTOS

Para la evaluación económica y cuantificación de los costos se tienen en cuenta las siguientes determinaciones:

7.3.1.- OBRAS DE URBANIZACION Y SERVICIOS

1º.- PAVIMENTACIÓN DE VIALES RODADOS

El trazado y dimensiones, son los definidos y que están desarrollados en este Plan Parcial, siendo sus características las siguientes:

Subbase granular de 20 cm.
Base granular de 20 cm.
Capa de imprimación.
Aglomerado en caliente.

Exp. 06-25

	VISADO Normal	16/07/2008 141800/52298
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia	
Visado Telemático		81
Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ JUAN GARCIA CARRILLO BETTY PRISCILA JALIL FERRER		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		

2º.- ACERAS Y VIARIO PEATONAL

El trazado y dimensiones, son los definidos y que están desarrollados en este Plan Parcial, de 1,5 a 2,5 m de anchas las aceras y de distintos anchos los peatonales. Comprendiendo la excavación, base, mortero y pavimentación, con adoquín de hormigón y/o losa de terrazo ranurada de 30 x 30 cm según zonas, bordillos y alcorques prefabricados de hormigón.

Excavación
Base
Mortero de cemento
Pavimento de terrazo ranurado y/o adoquín
Bordillo prefabricado
Alcorques

3º.- RED DE AGUA

Con las características especificadas en memoria incluso excavación, relleno y apisonado y p/p de piezas especiales llaves, etc, con las especificaciones que se indican en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle.

4º.- RED DE RIEGO

Con las características especificadas en el apartado correspondiente de este Plan Parcial. Comprendiendo la excavación, relleno, apisonado, conducciones, goteros, programadores y p/p de piezas especiales, llaves, etc.

5º.- RED DE SANEAMIENTO

Las características de la red son las señaladas en este P.P. y las del Servicio de Aguas de Alhama. Comprendiendo la excavación, relleno de arena y zahorra en zanjas, apisonado, conducción, pozos, tapas y p/p de entronques a parcelas etc.

6º.- ELECTRICIDAD

Las características son las especificadas en este P.P. , las que se indiquen en el Proyecto de Urbanización que lo desarrolle y las de la compañía suministradora, así como las que determine el P.E.I. (Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turísticos del Sur del Municipio de Alhama de Murcia)

7º.- ALUMBRADO

Las características son las especificadas en este Plan Parcial y las desarrolladas en el Proyecto de Urbanización.

8º.- JARDINERÍA

Se considera que los costes de jardinería serán altos, puesto que debe instalarse riego por goteo, para que prosperen las plantaciones y la jardinería se debe efectuar prácticamente completa, puesto que el área carece de especies adecuadas a mantener.

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

9º.- TELEFONÍA

Solo se considera la canalización subterránea y arquetas, con las determinaciones que de la Compañía suministradora.

10º.- CONEXIONES

Se consideran las conexiones previstas de agua, electricidad y telefonía, haciendo constar que para el agua se firmó convenio de fecha 23 de mayo de 2003 para la primera fase y con fecha 26 de abril de 2004 para el resto de la actuación, con el Excmo Ayuntamiento de Alhama de Murcia, Urbaser S.A. y una serie de mercantiles. Para la electricidad se ha prestado la conformidad de integrarse en el Plan Especial de Infraestructuras Comunes de los Desarrollos Turísticos del Sur del Municipio de Alhama de Murcia, en cuanto a sufragar los costes proporcionales de la realización de la citada línea eléctrica y solo en el caso de que resulte necesaria para el desarrollo de este sector US-14-01.

7.3.2.- COSTOS DE INFRAESTRUCTURAS

El costo total previsto incluido el valor de los proyectos se estima en:

DESGLOSE DE COSTOS DE URBANIZACION				
	MI	Superficie m²	Importe €	Total €
Pavimentación				
Influencia carretera		6.003,76		
Viales avionetas		18.921,41		
Calles		46.059,17		
Aceras		30.534,41		
Aparcamientos		25.542,00		
Carril bici		6.510,00		
Nudo		1.500,00		
Protección vial		26.214,13		
Total		161.284,88	40,27	6.495.581,25
Red de agua	58.204,67		31,89	1.855.880,36
Red de riego		29.102,33	12,75	371.176,06
Red de saneamiento	8.359,58		444,01	3.711.760,72
Red eléctrica	116.409,33		15,94	1.855.880,36
Alumbrado	16.719,17		166,50	2.783.820,54
Jardinería				
Pública		45.771,00		
Privada		92.062,00		
Total		137.833,00	6,73	927.940,18
Telefonía	58.204,67		9,57	556.764,11
TOTAL-1				18.558.803,96



VISADO
Normal

Visado Telemático

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

16/07/2008
141800/52298
MMPG

83

PLAN PARCIAL "PEQUEÑA CIUDAD DE VUELO"

CONEXIONES				
Agua				1.237.253,57
Electricidad				618.626,79
Telefonía				206.208,93
TOTAL-2				2.062.089,29
TOTAL 1+2				20.620.892,87

El costo total previsto para la urbanización es de 20.620.892,87 €, lo que da una media de $20.620.892,87/960.362 = 21,47 \text{ €/m}^2$

RESUMEN:

COSTOS DE URBANIZACIÓN

TOTAL 1 = 18.558.803,58 €

COSTOS DE CONEXIONES

TOTAL 2 = 2.062.089,29 €

COSTOS DE GESTIÓN

HONORARIOS FACULTATIVOS:

PLAN PARCIAL 89.700,88 €

PROGRAMA DE ACTUACIÓN 26.910,27 €

INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN 44.850,44 €

PROYECTO DE URBANIZACIÓN 376.743,71 €

PROYECTO DE ELECTRIFICACIÓN 179.401,77 €

TOTAL 717.607,07 €

ESCRITURAS, REGISTROS Y OTROS 1.963.109,00 €

TOTAL 3 2.680.716,07 €

COSTO TOTAL

TOTAL 1 + 2 + 3 23.301.608,94 €

7.4.- RESUMEN DE GASTOS

Costo estimado de infraestructuras..... = 18.558.803,58 €

Costo estimado de conexiones..... = 2.062.089,29 €

Total..... = 20.620.892,87 €

Costos de gestión..... = 2.680.716,07 €

TOTAL..... = 23.301.608,94 €

El costo total previsto para la urbanización es de 20.620.892,87 €, lo que da una media de $20.620.892,87/958.862 = 21,50 \text{ €/m}^2$

El costo total con los gastos de urbanización más gestión es de 23.301.608,94 €, lo que da una media de $23.301.608,94/958.862 = 24,30 \text{ €/m}^2$

Exp. 06-25



VISADO

Normal

16/07/2008
141800/52298

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Visado Telemático

Autores: CRISTINO GUERRA LOPEZ
JUAN GARCIA CARRILLO
BETTY PRISCILA JALIL FERRER

84

MMPG

El Colegio garantiza la firma digital de los autores

7.5.- CONCLUSIÓN

Con lo expuesto se da por finalizado la redacción del estudio económico-financiero del presente Plan Parcial.

Los Arquitectos: