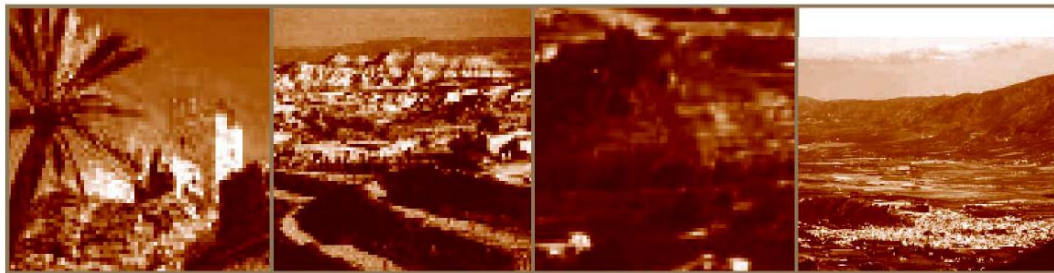


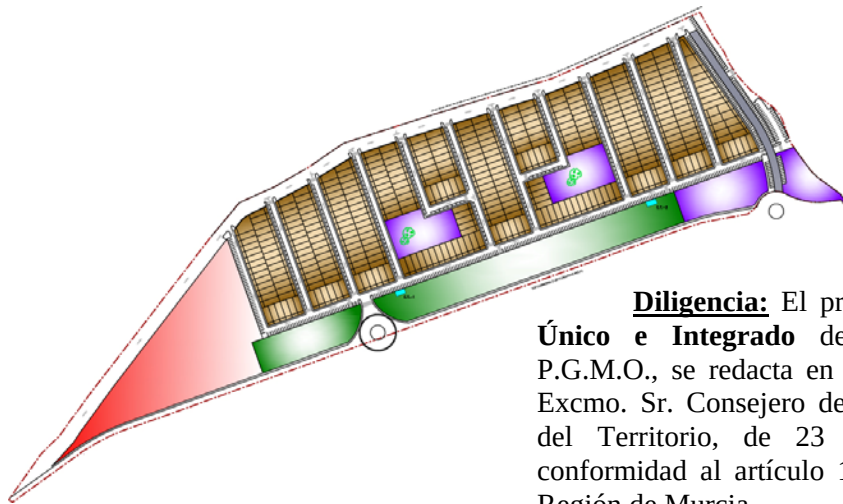
Documento Refundido Único e Integrado



M A R Z O 2 0 1 1



ANEXO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL SECTOR “USEC-12-05 CARRETERA DE MULA”



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**

MEMORIA

1.- MEMORIA INFORMATIVA

1.1 -OBJETO

1.1.1.-Objeto del documento.

El presente trabajo se realiza según la propuesta técnica diseñada por el arquitecto D. Pedro Gómez Munuera, tanto en la normativa como en la documentación gráfica y tiene por objeto la ordenación pormenorizada para el desarrollo del SECTOR USEC-12-05 de conformidad con lo definido en la Aprobación del Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia de fecha 18 de noviembre de 2008.

En consecuencia, el presente Documento constituye una Ordenación Pormenorizada del Sector, según se estipula en el Artículo 123 del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por la que aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

1.1.2.- Situación.

El presente Anexo de Ordenación pormenorizada, abarca la superficie definida en el Plan General Municipal de Ordenación como Sector USEC-12-05, localizándose en una zona limítrofe con el casco urbano del municipio, físicamente se encuentra rodeada por la Vereda de Los Secanos, por el suelo urbano del casco urbano y por la carretera C-3.315 (carretera de Alhama-Mula).

1.1.3.- Ambito espacial.

1.1.3.1.- Ambito espacial.

El Anexo de Ordenación pormenorizada, abarca la zona USEC-12-05 definido en el Plan General Municipal de Ordenación .

La superficie del sector a ordenar es de 130.153,76 m2.

La totalidad de los terrenos objeto de éste planeamiento se hayan incluidos en las áreas declaradas aptas para la urbanización en el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, con los siguientes límites Geográficos:

NORTE: UNSEC-18-03 y Circunvalación Norte.

SUR: SU-06-02, Sectores USEC-12-04, USEC-12-06.

ESTE: Sector USEC-12-06.

OESTE: UNSEC-18-03.

1.1.3.2.- Descripción y Justificación de los Sistemas Generales adscritos al Sector USEC-12-05

Según el Plan General Municipal de Ordenación en el ámbito del Sector USEC-12-05 se incluyeron a este Anexo de Ordenación pormenorizada, las superficies de los Sistemas Generales Espacios Libres S.G.E.L. con 20 m² por cada 100 m² de techo edificado, cuantificándose esta dotación en 14.300,00 m² > 14.089,08 m²

Si los m² de techo edificado son 70.445,40m², el 20% s/ 70.445,40 = 14.089,08 m², por tanto esta es la superficie mínima de Sistemas Generales Espacios Libres, no obstante computaremos la cantidad anteriormente expresada de 14.300,00 m².

En cuanto a Sistemas Generales de Comunicaciones S.G.C. (Avda. Boquera) la dotación es la correspondiente a 1.484,95 m², situados según planos incluidos en el documento correspondiente.

En cuanto a Sistemas Generales de Vereda S.G.V. (Vía Pecuaria) la dotación es la correspondiente a 12.744,75 m², situados según planos incluidos en el documento correspondiente.

Los Sistemas Generales incluidos en el sector USEC-12-05 representan una superficie total de 28.529,70 m² (14.300,00 m² de S.G. E.L., 1.484,95 de S.G. C. y 12.744,75 de S.G.V.).

Sistemas Generales incluidos en el sector	
Sistemas Generales Espacios Libres – S.G.E.L.	14.300,00 m ²
Sistemas Generales Comunicaciones – S.G.C.	1.484,95 m ²
Sistemas Generales Vereda – S.G.V.	12.744,75 m ²
Total Sistemas Generales	28.529,70 m²

1.1.4.- Estructura de la propiedad.

En los terrenos que comprende el sector, confluyen los siguientes propietarios, la propiedad mayoritaria corresponde a Nueva España S.L., que supone el 34,7136 % de las mismas.

PROPIEDAD	SUPERFICIE m2	PORCENTAJE
Nueva España S.L.	45.181,00	34,7136%
Hnos. Valverde Morales.	25.319,05	19,4532%
Promociones Colopa S.L.	23.560,00	18,1017%
Hnas. Aledo Martínez	19.277,00	14,8109%
Juan Cánovas Ballesta	8.985,00	6,9034%
Jose Antonio García Pascual	1.217,17	0,9352%
Joaquín García Pascual	2.222,15	1,7073%
Francisco García Pascual	1.937,11	1,4883%
Herederos de Agustina García Pascual	1.626,87	1,2500%
Excmo. Ayto. de Alhama de Murcia	828,41	0,6365%
SUP. TOTAL P.P. US-12-05	130.153,76	100,0000%

1.1.5.- Autor del Anexo de Ordenación pormenorizada.

El presente Anexo de Ordenación pormenorizada del SECTOR USEC-12-5 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia ha sido redactado por INCOTEC URBANISMO S.L., según la propuesta técnica diseñada por el arquitecto D. Pedro Gómez Munuera, tanto en la normativa como en la documentación gráfica.

1.1.6.- Iniciativa de la actuación.

El presente Anexo de Ordenación pormenorizada del SECTOR USEC-12-05 del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia (Murcia) tiene por objeto el desarrollo, mediante ordenación detallada, de las previsiones del Planeamiento de Ámbito Municipal de Alhama de Murcia, para el ámbito territorial descrito en el apartado anterior y que dicho instrumento determinó como Suelo Urbanizable.

1.2.- DETERMINACIONES Y PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO SUPERIOR

Este Anexo de Ordenación pormenorizada desarrolla el sector USEC-12-05 del suelo urbanizable clasificado en el Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia. (Aprobado Provisionalmente el día 18 de noviembre de 2008 por el pleno del Excmo. Ayto. de Alhama de Murcia).

Se incluye al final de la documentación un anexo con los datos de superficies, aprovechamiento y cesiones que definen la ordenación, además del contenido de la ficha urbanística reguladora incluida en el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia en el ámbito del Sector USEC-12-05.

1.3.-EL MEDIO FISICO; CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.3.1. Geología y Geotecnia

El término municipal de Alhama de Murcia y su entorno, se encuadran dentro del dominio geológico regional de los Cordilleras Béticas, y más concretamente en su Zona Interna (Zona Bético). En este se pueden distinguir, a escala regional, dos dominios diferentes, uno septentrional o externo y otro meridional o interno. El Primero de ellos se subdivide en dos conjuntos tectónicos y paleogeográficos diferentes: el Prebético, situado en la zona mas externa, autóctono o paraautóctono, de facies someras; y el subbético, cabalgante sobre el anterior, aloctono y de facies algo mas profundas.

En el dominio interno o Intrabético, se diferencian tres complejos estructurales superpuestos más o menos metamorfizados, de edad paleozoica, el más interno es el Nevado-Filábride, constituido por micaesquistos, mármoles, gneises y cuarcitas. Tectónicamente sobre el anterior se dispone el Alpujárride, formado por un miembro inferior de naturaleza metapelítica y otro superior carbonatado. El complejo más elevado es el Maláguide, formado por gravas, pelitas, carbonatos y cuarcitas.

Los materiales identificados consisten en sedimentos post-manto, es decir, depositados después del establecimiento de los grandes conjuntos estructurales. Estos sedimentos ocupan una gran extensión en el área, ocultando relaciones estructurales entre distintas unidades béticas.

Los materiales post-manto más antiguos presentes en la zona se sedimentaron durante el Tortonense Superior, son depósitos de cuenca intramontañosa, en comunicación bastante restringida con el resto del dominio marino. Este es un ambiente semiconfinado muy favorable a la aparición de depósitos evaporíticos, como pone de manifiesto la presencia de yesos, produciéndose una evolución hacia un régimen continental marcado por rellenos conglomeráticos.

Durante el Andaluciense se producen los últimos depósitos marinos de la zona, tras los cuales el mar se retira definitivamente en el Plioceno, en el que se verifica una intensa acción erosiva, motivada por la emersión de la mayoría de los actuales relieves. Finalmente, en el Cuaternario, en un medio totalmente continental, los materiales depositados son de tipo coluvial y aluvial, localizados en los cauces de ríos, arroyos y cañadas, así como en zonas bajas y deprimidas.

En particular, la parcela investigada se sitúa en la falda del macizo de la Muela, al norte del valle aluvial del Río Guadalentín, que ocupa una depresión subsidente de origen tectónico, rellena de materiales detríticos cuaternarios aportados por el propio río en su divagar por la llanura y mediante las avenidas periódicas que sufre.

Los sedimentos que se producen son fundamentalmente pelíticos, formados por arcillas y limos, ya que nos encontramos en la zona más distal de la llanura, con lo que la energía del medio es muy limitada.

En su borde, los materiales de llanura de inundación se interdentan con los sedimentos aluvio - coluviales procedentes de la erosión de los relieves béticos que se encuentran al norte, Sierra de La Muela y Sierra Espuña. Estos sedimentos son depósitos detríticos de edad cuaternaria, originados en un medio tipo abanico aluvial o torrente, formados por una alternancia de capas de arenas, gravas y limos, dependiendo de la energía del medio en cada momento y de la situación paleogeográfica de los canales. En general, se produce un sedimento bastante heterogéneo e irregular.

En esta zona en particular, se encuentra en los depósitos procedentes de los relieves situados al norte, es decir, en los aluviones y coluviones cuaternarios, en los que alternan episodios granulares, reflejo de episodios de alta energía, con tramos pelíticos, indicio de épocas de menor energía del medio.

1.3.2. Topografía

El sector presenta una delimitación en forma poligonal irregular con forma alargada en dirección Norte-Sur con una longitud aproximada de 900 m. y un ancho en sentido Este-Oeste de unos 200 m.

El terreno delimitado presenta una pendiente irregular de Este a Oeste, desde la cota 225.00 en su parte más alta, o la cota 210.00 en su parte más baja.

1.3.3. Climatología

El área del Anexo de Ordenación pormenorizada queda dentro del ámbito templado cálido caracterizado por la inexistencia de verdaderos inviernos; las medias mensuales de Diciembre y Enero superan los 10°, con máximos absolutos de 22-23°C y mínimas absolutas de 1 a 2°C. Los veranos son calurosos pero dulcificados por la proximidad de la sierra; 25°C de media mensual en los meses de Julio y Agosto, con máximas absolutas de 42°C y mínimas de 26°C. La temperatura media anual es de 16.9°C con una oscilación térmica de 15°C entre las medidas mensuales máximas y las mínimas.

En cuanto a las precipitaciones, las medias anuales se mantienen muy bajas, pudiendo considerarse como de las más bajas de la península. El Observatorio más cercano registra un total anual por debajo de los 500 mm., precipitación que se concentra en un 70% en los meses de Octubre, Noviembre, Diciembre y Marzo.

Este régimen se traduce en el escaso aprovechamiento tradicional de los recursos hídricos.

En cuanto a los vientos, las situaciones de poniente dominan en la mayor parte del año.

En las situaciones de Poniente predominan los días con vientos encalmados o flojos, sin embargo, en esta época del año (Febrero y Marzo sobre todo) es máxima la frecuencia de vientos fuertes. Normalmente se trata de situaciones de dos días en torno al paso de los frentes donde los vientos suelen superar los 50 Km/h.

1.3.4. Hidrología

En el extremo más cercano al casco urbano discurre un ramblizo denominado "Boquera de Amorós".

1.3.5.- Vegetación

No existe vegetación autóctona digna de mención, pues anteriormente estas tierras estaban dedicadas al cultivo de naranjos y limoneros, arbolado que ya fue arrancado de las fincas excepto la finca más alejada del casco urbano que aún conserva algunos cultivos.

Es de destacar las dos pinadas (pino piñonero) existente en medio de la ordenación, las cuales trataremos de conservar.

1.4.-INFRAESTRUCTURA, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

1.4.1. -Usos existentes

En la actualidad casi la totalidad del área a ordenar corresponde a vegetación de matorral y monte bajo a excepción de la zona ya comentada de regadío dedicada a cultivo de arbolado de naranjos, limoneros, olivos y algún árbol frutal.

1.4.2.- Edificaciones existentes.

Existen varias edificaciones existentes. Una vivienda propiedad de los hermanos Valverde ha sido derribada recientemente para evitar la ocupación de la vivienda. Existe en todo el área diferenciación física parcelaria.

1.4.3.- Infraestructuras existentes.

1.4.3.1.- Accesibilidad y viario.

La red viaria existente conecta en sentido Norte-Sur el sector con el casco urbano de Alhama de Murcia.

La Vía Pecuaria (Vereda de Los Secanos) carretera de Alhama-Mula, y el vial que conecta la carretera de Alhama-Mula con la Vereda de Los Secanos forman parte de los Sistemas Generales.

1.4.3.2.- Abastecimiento de Agua

Existe abastecimiento de agua, la red general de abastecimiento circula paralela a la carretera de Mula a unos veinte metros de distancia.

1.4.3.3.- Saneamiento

La compañía responsable de la evacuación de aguas fecales en la población de Alhama de Murcia es Dragados de la empresa Construcciones y Contratas, disponiendo esta de las infraestructuras necesarias para dar servicio a la Ordenación pormenorizada que nos ocupa. Dada la cota altimétrica tan alta de los terrenos en estudio, no es necesaria la impulsión de los aguas fecales para verterlas a la red general de saneamiento de Alhama de Murcia.

1.4.3.4.- Red eléctrica

Existe red eléctrica de media tensión que atraviesa el polígono, pudiéndonos servir esta línea para el suministro necesario.

1.4.3.5.- Telecomunicaciones

No existe red de telecomunicaciones pero está prevista su ejecución según el proyecto de urbanización.

1.4.3.6.- Telefonía

No existe red de telefonía pero está prevista su ejecución según el proyecto de urbanización.

1.4.3.7.- Gas

No existe red de Gas pero está prevista su ejecución según el proyecto de urbanización.

1.5.- RELACION CON EL ENTORNO Y MEDIO HUMANO.

El área de extensión del presente Anexo de Ordenación pormenorizada constituye una zona limítrofe con el casco urbano de Alhama de Murcia, sirviendo de ampliación del mismo casco.

Actualmente, como zona urbanizable enclavada entre la carretera de Alhama-Mula y La Vereda de Los Secanos le son de aplicación los criterios generales propuestos en la Aprobación Provisional del Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia realizado en el año 2009 por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos, Don Julio Pérez Sánchez que prevé asentamientos residenciales de media densidad, según se expone en su ficha urbanística respectiva.

2.- MEMORIA DE DIAGNOSTICO DESCRIPTIVO Y JUSTIFICATIVO

2.1. - PROPUESTA DE ORDENACION

2.1.1. Objeto.

2.1.1.1 Evaluaciones de las propuestas de ordenaciones.

En la memoria descriptiva se ha realizado una exposición exhaustiva de las determinaciones contenidas en el Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación en el Término Municipal.

Asimismo se ha señalado que su contenido recoge los criterios del Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación, calificando una gran extensión de terrenos como aptos para la urbanización con criterios comunes sobre el tipo de ordenación a seguir por los planes parciales.

Todas las alternativas estudiadas para la ordenación del área del presente Anexo de Ordenación pormenorizada han contemplado como base fundamental éstos criterios recogidos en el Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación. La propuesta prevé asentamientos de media densidad consistentes en la creación de núcleos residenciales. También se han recogido otros criterios de diseño en base de las propuestas y alternativas estadísticas:

- Respetar la vegetación, dando especial importancia a los dos pinares existente en el centro de la parcela como símbolo y pulmón verde de la urbanización y espacios libres, así como la depresión natural.

- Las dos vías de comunicación existentes, dan acceso a todo el Sector.

- Los núcleos residenciales colectivos de media densidad se agrupan entre medianeras de forma que sus espacios privados se orienten en las fachadas de las viviendas.

- Los espacios dotacionales se disponen justo en la conexión de los dos viales que nos delimitan el sector, procurando la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y equipamientos, así como su equilibrada distribución entre las distintas partes del municipio o, en su caso, de cada uno de sus núcleos.

La ubicación de los dotaciones y equipamientos deberá establecerse de forma que se fomente su adecuada articulación y vertebración y se atienda a la integración y

cohesión social en la ciudad. Así mismo, se localizarán en espacios con características apropiadas a su destino y se contribuirá a su protección y conservación en los casos que posean algún tipo de interés.

- El espacio verde interior se conecta en varios puntos con la red viaria, para convertirlo en una zona de paso alternativo tanto peatonal como de esparcimiento.

2.1.1.2. Justificación de la conveniencia y oportunidad de redacción del presente Anexo de Ordenación pormenorizada.

Antecedentes

El presente documento de Anexo de Ordenación pormenorizada contiene las determinaciones, soluciones tipológicas y compromisos de urbanización resultado de estudios de diversas propuestas y alternativas dentro de los límites y objetivos indicados en el Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.

Se trata de un Anexo de Ordenación pormenorizada cuyo objeto es la adecuada ordenación de la zona que abarca el Sector USEC-12-05 Carretera de Mula, tomado como punto de partida en la redacción de este Plan, así como diversas consultas y reuniones con el Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

Consideraciones técnico-legales

Conforme regula la L.S., los propietarios del suelo urbanizable sectorizado deben de promover su transformación en las condiciones y con los requisitos exigibles, siendo el sistema de ejecución privado. Los Anexos de Ordenación pormenorizada tienen por objeto el establecimiento de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbanizable.

Conveniencia y oportunidad

Atiende el presente Proyecto de Anexo de Ordenación pormenorizada la consecución de los siguientes objetivos o finalidades:

- a) Dar cumplimiento a las previsiones del Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia en cuanto a su desarrollo sectorial se refiere.

- b) Fijar el soporte legal que permita la gestión de una parte importante del Suelo del municipio de Alhama de Murcia, ampliando el actual casco urbano.

Objetivos

- 1) Ordenar y proyectar la trama urbana en el ámbito desarrollado del SECTOR 12-05, carretera de Mula.
- 2) Dotar al sector de una red de comunicaciones basado en la existente y proyectado en el Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación, sobre todo en los enlaces de la red general con el resto de suelo urbanizable y urbano.
- 3) Crear una distribución de zonas residenciales de media densidad en comunicación con los equipamientos y espacios libres con una estructura que permita un aprovechamiento óptimo del terreno a la vez de un uso racional de dichos sistemas generales.
- 4) Integrar un uso básico residencial en conexión a otras zonas urbanizables y urbanas existentes en un área actualmente de tierras agrícolas y sin uso.
- 5) Dotar de aparcamientos necesarios y su conexión con la red propia del sector y su comunicación con la red general viaria teniendo en cuenta el uso residencial con las circulaciones peatonales y rodadas necesarias para que puedan coexistir sin que, desde el punto de vista funcional y de seguridad, puedan crear puntos conflictivos.
- 6) Instrumentar los elementos de diseño en el trazado urbano para dotar de cierta privacidad las circulaciones y accesos al interior de la urbanización.

2.1.2. Descripción de la ordenación propuesta.

2.1.2.1. Objetivos y criterios para la ordenación.

La solución adoptada para la ordenación del conjunto es el resultado de los siguientes condicionantes y objetivos propuestos:

a) Dar respuesta a la calificación establecida en el Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia para el SECTOR 12-05, carretera de Mula.

b) Establecer una zonificación que suponga una mejora de las zonas circundantes, a la vez de dar respuesta a unas necesidades que se demandan por los usos actuales de la zona, especialmente en cuanto a oferta residencial, dotando de viales y aparcamientos, zonas de recreo y servicios públicos de uso común.

c) Dicha zonificación debe ser compatible con las servidumbres, afecciones que provocan las redes de infraestructuras existentes o previstas en el Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación, además de cumplir con el planeamiento de éstas y con la Ley del Suelo y Reglamento de Planeamiento.

d) Adaptar la red interior viaria a la general existente y prevista en el Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del Plan General Municipal de Ordenación, con criterios de diseño similares a los propuestos en éstas, zonas verdes públicas, eje de comunicación peatonal que comunica zonas de uso público y privado.

2.1.2.2. Estructura urbana, tipologías, edificaciones y equipamientos.

El ámbito que se va a ordenar lo constituye una superficie de terreno, que no se ha desarrollado hasta ahora, pero que, enclavado en la periferia del casco urbano actual de Alhama de Murcia, actualmente está pidiendo su desarrollo urbano, como continuidad del casco urbano.

Se trata de una zona que prácticamente no tiene ningún uso agrícola, con la excepción de alguna parcela que tiene algunos árboles para uso doméstico. En su entorno los terrenos pertenecientes a otros sectores ya se están tramitando para su desarrollo urbanístico.

Las tipologías de edificación que existirán en uso residencial, en zonas limítrofes a nuestra ordenación, son básicamente de agrupaciones de bloques de tres alturas en manzana cerrada y viviendas adosadas tipo Duplex de dos alturas, con retranqueos en sus fachadas.

Teniendo en cuenta la ordenación circundante de otros sectores, la propuesta de la ordenación se basa en generar un sistema viario reticular en lo referente al tráfico rodado y como enlace de los distintos sectores.

Según fija la Ficha Urbanística Reguladora para el Sector 15-02 en el Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del P.G.M.O. de Alhama de Murcia, la edificabilidad global sobre suelo bruto es de 0,60 m²/m² (aprovechamiento de referencia) siendo la superficie real del Sector a ordenar es de 130.153,76 m².

La edificabilidad máxima es de 70.445,40 m², como resultado de multiplicar (130.153,76 m² – 12.744,75 m²) x 0,6 m²/m² = 70.445,40 m², siendo la cantidad de 12.744,75 m², la correspondiente a terrenos existentes de uso y dominio público (Vía Pecuaria- Vereda de Los Secanos) y estos no han de computar a efectos de aprovechamiento.

Las tipologías señaladas en el Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del P.G.M.O. como usos permitidos son global residencial y compatibles; como uso dominante el residencial, de 2 plantas como máximo y 7 m. de altura total. Además se admitirá la ocupación bajo cubierta en planta 3ª del 25% de la ocupación de parcela neta.

Las dotaciones (S.L.D.P.) se sitúan al Sur del Sector junto a la conexión de la carretera de Alhama-Mula (C-3315) y la Vía Pecuaria Vereda de Los Secanos.

2.1.2.3. Las zonas residenciales. (R.U. – Residencial Unifamiliar)

Se sitúan en el centro de la ordenación y a un lado del eje verde lateral.

La forma regular de las parcelas responde a las características del viario y la topografía del terreno; además permite que las agrupaciones de viviendas adopten formas más regulares y armónicas, intentando dar siempre de una continuidad formal de los conjuntos.

La altura que se permite es planta baja mas planta primera, es decir dos plantas y la fachada mínima de vivienda es de 6,00 metros.

Las edificaciones en las parcelas guardarán unos retranqueos de 3,00 metros con respeto a los límites exteriores de la misma, lográndose así la configuración de pequeñas urbanizaciones con jardines exteriores. Estos espacios libres se destinarán a áreas ajardinadas privadas.

2.1.2.4. Las zonas dotacionales.

Las zonas dotacionales se han situado próximas a los enlaces de los dos viales principales de conexión como la carretera de Alhama-Mula y la Vereda de Los Secanos, y junto al Sistema General de Espacios Libres que comunica el Sector con el casco urbano.

2.1.2.5. El sistema de local de espacios libres - S.L.E.L.

Los espacios libres se ordenan de forma que además de suponer una ubicación adecuada entre la edificación residencial, la que sin duda supondrá que el uso y disfrute sea mayor, sirven de malla para el tránsito y disfrute peatonal, conectándose en varios puntos con los Sistemas Generales y locales, asegurando aún más su uso, para evitar que estas zonas verdes y espacios libres queden como residuales en la trama urbana.

El conjunto de las parcelas destinadas por el plan a jardines, áreas de juego y recreo ocupan una gran franja lateral que se desarrolla de Norte a Sur.

Para su composición se han considerado, en primer lugar, los lugares que por sus características debieran formar parte del sistema de espacios libres garantizando así su protección, adecuación y utilización pública.

Así se han recogido las zonas de arbolado existentes en la zona central del Sector formado principalmente por pinos piñoneros.

En segundo lugar se han considerado una serie de parcelas, que de forma continuada, permiten la unión de las áreas antes descritas permitiendo enlaces peatonales entre ellas o través de áreas de juego, áreas ajardinadas, etc.

Así el sistema de espacios libres se encuentra en el interior y lateral de las parcelas residenciales configurando a su vez un espacio de distribución o distintos usos.

En ellos se acogerán actividades tales como la realización de un área de estancia y reunión al aire libre, la realización de áreas ajardinadas con especies autóctonas y otras que por sus características puedan suponer un atractivo más, de carácter experimental o zonas de juego para niños, rodeadas de espacios libres, y acondicionadas mediante aparatos y elementos de juego que fomenten la imaginación y el entretenimiento.

Se podrán situar, de forma dispersa, kioscos de pequeño tamaño acompañados de entoldados y pequeñas terrazas ligadas a la red peatonal para la estancia de las personas.

2.1.3. Justificación del cumplimiento de las determinaciones urbanísticas

Se parte de los parámetros urbanísticos correspondiente a los cesiones obligatorias para espacios libres y reservas para dotaciones, considerando las cesiones mínimas obligatorias recogidas en la Ley 2/2004, de 24 de Mayo, de modificación de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

2.1.3.1. Superficie del Ámbito.

Superficie del Ámbito	
Superficie del Sector	101.624,06 m ²
Superficie Sist. Generales Espacios Libres – S.G.E.L.	14.300,00 m ²
Superficie Sist. Generales Comunicaciones – S.G.C.	1.484,95 m ²
Superficie Sistemas Generales Vereda – S.G.V.	12.744,75 m ²
Superficie Total del Ámbito	130.153,76 m ²

Siendo la Superficie S. Generales Adscritos al Sector28.529,70 m²

2.1.3.2. Edificabilidad total del sector.

La ficha urbanística correspondiente al sector 12-05 establece en 0,60 m²/m² el aprovechamiento de referencia.

Para el cálculo de la edificabilidad del sector hemos de descontar la superficie correspondiente a los terrenos de uso y dominio público, pues estos no han de computar a efectos de aprovechamiento y que se corresponden con la superficie de 12.744,75 m².

Edificabilidad del Ambito	
Superficie Total del Ámbito (a)	130.153,76 m ²
Superficie Sistemas Generales Vereda (b)	12.744,75 m ²
Superficie del Sector (a)-(b)	117.409,01 m ²
Aprovechamiento de referencia	0,60 m ² t/m ²
Total Edificabilidad del Sector	70.445,40 m ² t

2.1.3.3. Superficies sistemas locales espacios libres - S.L.E.L.

La ficha reguladora correspondiente al sector 12-05, establece para espacios libres el 10% de la superficie del sector.

Por lo que la superficie mínima para los sistemas locales de espacios libres será de 101.624,06 m² x 10% = 10.162,40 m².

En el Anexo de Ordenación pormenorizada del sector 12-05 se destinan para sistemas locales de espacios libres 10.162,40 m², la misma superficie que la exigida por Ley.

2.1.3.4. Superficie de las reservas para dotaciones.

La ficha reguladora correspondiente al sector 12-05, establece para dotaciones el 15% de la superficie del sector.

Por lo que la superficie mínima para dotaciones será de
 $101.624,06 \text{ m}^2 \times 15\% = 15.243,60 \text{ m}^2$.

En el Anexo de Ordenación pormenorizada del sector 12-05 se destinan para dotaciones 15.243,60 m², cumpliendo con el 15% establecido por Ley.

2.1.3.5. Plazas de aparcamiento.

La ficha reguladora correspondiente al sector 12-05, establece un mínimo de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificabilidad.

Edificabilidad del sector 12-05 = 70.445,40 m²

Nº de plazas a prever = $70.445,40 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 704,45 = 705$ plazas

Se cumplirá con los siguientes parámetros:

- Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2.20 x 4.50 metros.
- Del total de plazas de aparcamiento previstos en el Anexo de Ordenación Pormenorizada se reservará un 2 por 100, como mínimo, para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3.30 x 4.50 metros.

Lo cual indica que el número de plazas para minusválidos es de 15 plazas.

Nº plazas de aparcamiento del sector 12-05 = 713, de las cuales 15 son las correspondientes a minusválidos.

2.1.4.- Dotación de infraestructuras

2.1.4.1- Red viaria.

2.1.4.1.1.- Movimiento de tierras.

El movimiento de tierras tiene como finalidad establecer la explanación a su cota definitiva, de forma que se permita la implantación de los usos previstos y de las infraestructuras de servicios necesarias.

Los estudios Geotécnicos de detalle a realizar, permitirán establecer con el necesario rigor técnico, los hipótesis de utilización del material de desmonte en los terraplenes, adoptando las medidas de estabilización oportunas, en el caso de tratarse de suelos inadecuados desde el punto de vista geotécnico.

Los movimientos de tierras deben conseguir, en lo posible, un equilibrio entre desmonte y terraplén.

2.1.4.1.2.- Conexión Exterior

Para el trazado de la red viaria se ha considerado básico el sistema general de comunicaciones limítrofes. Los accesos rodados al Sector se proyectan desde el sistema general de acceso de la carretera de Alhama-Mula y la carretera de la Vereda de Los Secanos, y desde el sistema local previsto en el sector, actualmente en proyecto.

2.1.4.1.3. Viario Interior

La red viaria interior comunica el Sector 12-05 con el sistema general de accesos a la carretera de Alhama-Mula y la carretera de la Vereda de Los Secanos.

Los aparcamientos se han asociado en su totalidad viario.

El tipo de bordillo y acerado en el entorno de las parcelas será el indicado por la normativa municipal vigente.

Se establecen los siguientes criterios:

I.- Se colocará bordillo 20x14 cm prefabricado doble capa en separación de calzada / banda de aparcamiento, y de 10x20 en acera / zona terriza y acera / parcelas.

II.- Se colocará bordillo 28x17 cm prefabricado doble capa en separación de calzada / acero, calzada / mediana y banda de aparcamiento / acera.

III.- Se colocará bordillo 30x20 cm prefabricado doble capa en separación de calzada / rotondas, calzada / isletas.

Los radios de curvatura en las intersecciones se han determinado teniendo en cuenta la maniobrabilidad de los vehículos más desfavorables que pudieran presentarse.

En todo viario proyectado se incluirá la señalización necesaria para el normal desarrollo del tráfico rodado y de la circulación peatonal.

Así mismo se tendrá en cuenta en todo momento, la normativa vigente en cuanto a accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas.

2.1.4.2.- Red de abastecimiento de Agua

La previsión de dotación de acuerdo a los diferentes usos es la siguiente:

- Vivienda adosada: 250 litros/habitante/día con una previsión de 3,5 habitante vivienda.
- Dotacional: 25 litros/día/m² construido.
- Zona libre: 2 litros/día/m²

El consumo previsto para la red de abastecimiento de agua es el siguiente: 773,76 m³/día
= 8,95 litros/segundo

En los planos se ha previsto un esquema de la red de distribución, Con esta red casi se garantiza un suministro a cualquier punto de la red aun en caso de tener que cortar el suministro por causas de rotura o mantenimiento.

Igualmente se dispondrán, si fuera necesario, para el servicio contra incendios, hidrantes tipo 80 con tres salidas, una de 70mm y dos de 45mm. La separación máxima entre hidrantes será de 200 metros, y el diámetro mínimo de la conducción de alimentación será de 125 mm. Cada hidrante será apto para un caudal de 500 litros/minuto, dimensionándose la red para funcionamiento simultaneo de dos hidrantes próximos.

Por otro lado la presión de trabajo de la red se mantendrá entre 1 y 5 atmósferas.

De la red de abastecimiento de agua se tomara la red de riego que inicialmente se prevé mediante bocas de riego homologadas situadas principalmente en las zonas cercanas a las zonas verdes.

2.1.4.3.- Red de saneamiento

La evacuación de aguas fecales del sector esta prevista a través al colector existente que transcurre adyacente al sector.

La red queda reflejada esquemáticamente en el plano, siendo exclusiva de aguas fecales. La evacuación de los ramales se realiza exclusivamente por gravedad.

La ejecución de las redes se prevé en tuberías de PVC tipo teja de diámetros comprendidos entre 300 y 400 mm realizándose con pendientes suaves disponiendo pozos de paso, cambio de dirección, de entronque a parcelas y de resalto de acuerdo a la topografía de los viarios.

2.1.4.4.- Aguas pluviales

La evacuación de las aguas pluviales se realizará a través de una red de pluviales que se conectará a la red de pluviales del municipio.

La red queda reflejada esquemáticamente en el plano, siendo exclusiva de aguas pluviales. La evacuación de los ramales se realiza exclusivamente por gravedad.

2.1.4.5.- Red de distribución de energía eléctrica y alumbrado publico.

a) Previsión de potencias:

Se ha adoptado un grado de electrificación elevado (9.2kW) para la previsión de potencias en viviendas adosadas, considerando la zona dotacional con un mínimo de 100 W/m² construido.

b.) Abastecimiento de media tensión:

De acuerdo a las distintas opciones que se han estudiado para abastecer el polígono con energía eléctrica, se ha elaborado una red de media tensión para dar servicio a dos centros de transformación a través de los cuales se suministra el fluido eléctrico para todos los puntos de consumo.

La distribución de centros de transformación se ha realizado teniendo en cuenta los centros de cabecera situados en los extremos que serán aquellos que enlacen con las líneas

de media tensión existentes. Por otro lado el circuito esta configurado en línea abasteciendo de esta forma cada centro de transformación, entrando y saliendo el tendido enterrado en cada celda.

Las celdas de acuerdo a las potencias a suministrar son de diferente capacidad de acuerdo al plano correspondiente, encontrándose éstas en el centro de gravedad de consumo del área a abastecer.

La red de media tensión estará dispuesta con sus pozos de paso y registro (tipo troncocónicos de diámetro 1 m y profundidad 1,30m) situadas a una distancia máxima de 50 metros canalizándola a través de conductos de PVC de diámetro 200mm. Se preverá en los cruces de calzada un conducto de reserva. Las líneas se ejecutaran con seis cables aislados 18/30 kV de $1 \times 150 \text{ mm}^2$ de sección debidamente señalizados.

c.) Distribución interior

La red de distribución interior del polígono esta proyectada en 220/380 V, ya se acometerá en Bajo Tensión. Al igual que la red de media tensión, ésta irá enterrada.

La red de baja tensión estará dispuesta con sus arquetas de paso y registro (de 62x72 cm y profundidad 70 cm) situadas a una distancia máxima de 40 metros canalizándola a través de conductos de PVC de diámetro 110mm.

Se preverá en los cruces de calzada un conducto de reserva disponiendo en cada ramal igualmente un conducto de reserva.

La red definitiva será estudiada en los diferentes proyectos de urbanización una vez determinados los puntos de acometida a las diferentes parcelas.

d.) Alumbrado público

La previsión de iluminación media es de 6 lux (7,5 lux en viales y 5 en pasos peatonales) en los viales, pasos peatonales y zonas verdes. La definición, distribución y características de los puntos de luz y su alimentación se definirá en los diferentes proyectos de urbanización, estimándose inicialmente los puntos de luz de una potencia media de 100W.

2.1.4.6.- Red de distribución de telefonía.

La red de telecomunicaciones se proyecta de acuerdo al Real Decreto 279/1999 de 22 de Febrero y el Real Decreto 1/1998 de 27 de Febrero, en la que se prevé una infraestructura para poder abastecer a los puntos de consumo con varios operadores.

Partiendo de la red existente se entroncara en la red proyectada del sector. Desde este punto partirá la red principal de distribución canalizada a través de un prisma de instalaciones consistente en ocho conductos de PVC de diámetro 63mm agrupados en dos hileras superpuestas de cuatro conductos cada uno.

En cada cambio de dirección o en cada punto de abastecimiento a parcela se prevé una arqueta de 800 x 700 mm para poder realizar las diferentes acometidas a parcelas.

2.1.4.7.- Red de distribución de gas.

Al ejecutar la urbanización se dejarán realizadas las canalizaciones de los servicios de las compañías concesionarias de suministro de gas legalmente autorizadas, a fin de evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.

2.1.4.8.- Red de distribución de riego.

Al ejecutar la urbanización se dejarán realizadas las canalizaciones de los servicios de las compañías concesionarias de suministro de riego legalmente autorizadas, a fin de evitar posteriores roturas al pasar o implantar dichos servicios.

2.1.5.- Cesiones.

2.1.5.1.-Dotaciones - S.L.D.P.

Según se ha previsto en el Anexo de Ordenación pormenorizada del Sector 12-05, en cumplimiento del Documento Refundido Final de la Revisión Modificación del P.G.M.O. de Alhama de Murcia y según los módulos mínimos de reserva para dotaciones en suelo residencial que marca el TRLSRM Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, se han determinado las siguientes superficies para equipamientos.

Dotaciones (S.L.D.P.).....15.243,60 m²

2.1.5.2.- Aprovechamiento del Sector.

Según se establece en el TRLSRM Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio,

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:

- a) La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
- b) La afección legal de los terrenos al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en la Ley, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
- c) El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos, así como a ejercitar los derechos determinados en la Ley.
- d) La afección legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento.
- e) Se determina en el planeamiento (PGMO) que los propietarios destinarán el 10% de su aprovechamiento a Viviendas de Protección Pública (VPP.).

2. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:

- a) La superficie total de los sistemas generales y además dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b) La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el 10 por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en esta Ley, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
- c) La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área

de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

3. No es posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el artículo anterior. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación vinculada, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el apartado 1 del artículo siguiente.

Dicho 10 por 100 del aprovechamiento del sector se ha calculado en función de la edificabilidad, correspondiente a los usos lucrativos del sector.

2.1.5.3.-Cesión del Aprovechamiento Lucrativo

La cesión del 10% de aprovechamiento lucrativo debe realizarse a favor del Ayuntamiento de Alhama de Murcia y los terrenos sobre los que se materialice esta cesión deberán estar urbanizados de acuerdo con los criterios del estudio económico de este Plan.

Así mismo, esta cesión podrá sustituirse, mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

Esta cesión de aprovechamiento lucrativo queda determinada en 7.044,54 m² de techo, correspondiéndole una parcela de 4.792,204 m², pues el coeficiente de Edif. por parcela = 1,470.

El Ayuntamiento destinará el 50% de su aprovechamiento a Viviendas de Protección Pública (VPP.).

2.1.5.4. Cuadro Resumen de características de la ordenación.

Nº de Manzana	Uso	m2 Sup. Neta	Edificabilidad neta	
1	Resid. Adosado	3.265,50	1,470	4.800,285
2	Resid. Adosado	5.155,96	1,470	7.579,261
3	Resid. Adosado	5.024,29	1,470	7.385,706
4	Resid. Adosado	2.576,55	1,470	3.787,529
5	Resid. Adosado	2.623,24	1,470	3.856,163
6	Resid. Adosado	2.306,16	1,470	3.390,055
7	Resid. Adosado	5.038,60	1,470	7.406,742
8	Resid. Adosado	2.791,09	1,470	4.102,902
9	Resid. Adosado	2.814,86	1,470	4.137,844
10	Resid. Adosado	2.306,16	1,470	3.390,055
11	Resid. Adosado	5.021,83	1,470	7.382,090
12	Resid. Adosado	4.643,55	1,470	6.826,019
13	Resid. Adosado	4.354,48	1,470	6.401,086
Total		47.922,27		70.445,737

Uso	M2 Superficie neta	Edificabilidad Neta	
Residencial Adosado	47.922,27	1,47 m2/m2	70.445,737 m2
S.L.D.P. (Dotacional)	15.243,60	1,00m2/m2	15.243,60 m2
S.G.E.L.	14.300,00		
S.L.E.L.	10.162,40		
S.G.C.	1.484,95		
Nº de Aparcamientos = 713		Nº de Parcelas = 389	
Superficie Total del Ambito		130.153,76 m2	
Edificabilidad Bruta		0,541 m2/m2	
Edificabilidad máxima computable		70.445,737 m2	

2.2. - PLAN DE ETAPAS.

2.2.0.- Gestión del Plan

Se prevé un único Polígono de Actuación, es decir una única unidad de actuación.

2.2.1.- Ejecución de la Urbanización

Para la ejecución de las obras de urbanización el plan prevé una sola etapa o sea una única fase, y se establece un plazo máximo para la ejecución de dos años.

2.2.2.- Plazos de la Edificación y construcción de las dotaciones públicas

Para la ejecución de las obras de Edificación y construcción de las dotaciones públicas se establece un plazo máximo de 8 años a partir de la recepción definitivas de las obras de urbanización.

2.2.3.- Modo de conservación de instalaciones y servicios

Siendo el Polígono de Actuación ampliación del casco urbano, está prevista la cesión y mantenimiento por parte del Ayuntamiento, no estando considerada la constitución de ninguna entidad urbanística de conservación.

2.2.4.- Ejecución de la urbanización y edificación simultaneo.

Se remite al artículo 211 del TRLSRM Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, según cual:

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumpla el siguiente requisito:

“ Garantía en la cuantía del coste de los servicios urbanísticos necesarios para asegurar que, al término de la edificación, la parcela va a tener la condición de solar, así como el compromiso de no utilizar aquella hasta que esté terminada la urbanización y de fijar esta condición en las cesiones de dominio o de uso de todo o parte del edificio. ”

2.3. - ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO.

2.3.1.- Evaluación de los costes de urbanización

GASTOS TOTALES DEL PROCESO DE URBANIZACION		
PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACION	Importe	gastos urbaniz.
1-TRABAJOS PRELIMINARES	54.681,00 €	
2-EXPLANACIÓN	39.582,00 €	
3-FIRMES Y PAVIMENTOS	617.080,00 €	
4-RED DE SANEAMIENTO Y PLUVIALES	211.697,00 €	
5-RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA POTABLE	105.181,00 €	
6-RED DE TELECOMUNICACIONES	132.533,00 €	
7-RED DE SUMINISTRO DE GAS	126.307,00 €	
8-RED DE SUMINISTRO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	494.331,00 €	
9-INSTALACIÓN DE ALUMBRADO PÚBLICO	223.483,00 €	
10-SEÑALIZACIÓN	22.237,00 €	
11-JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	550.000,00 €	
12-SEGURIDAD Y SALUD	58.706,00 €	
PRESUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	2.635.818,00 €	
GASTOS GENERALES 14%	369.014,52 €	
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	158.149,08 €	
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	3.162.981,60 €	
IVA 16%	506.077,06 €	
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	3.669.058,66 €	3.669.058,66 €
HONORARIOS TECNICOS		
Redacción de Trabajos previos	12.000,00 €	
Redacción de Estatutos, Bases y Programa de Actuación	4.000,00 €	
Redacción de Proyecto de Reparcelación	20.170,00 €	
Redacción de Proyecto de Urbanización	75.500,00 €	
Redacción de Proyecto de Seguridad y Salud	2.500,00 €	
Dirección de Obras Urbanización	32.450,00 €	
Coordinación de Seguridad y Salud	6.000,00 €	
Redacción de Proyecto de Ingeniería	6.000,00 €	
PRESUPUESTO HONORARIOS TECNICOS	158.620,00 €	
IVA 16%	25.379,20 €	
TOTAL PRESUPUESTO DE HONORARIOS TECNICOS	183.999,20 €	183.999,20 €
Notaría, Registro, Anuncios, Tasas (estimado)	18.000,00 €	18.000,00 €
Indemnizaciones	250.000,00 €	250.000,00 €
TOTAL GASTOS DEL PROCESO DE URBANIZACIÓN		4.121.057,86 €

COSTOS CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS GENERALES	Importe	gastos urbaniz.
1-RED DE AGUA POTABLE	24.000,00 €	
2-CONEXIÓN DE VIALES CON SECTOR "LOS SECANOS"	200.000,00 €	
PRESUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	224.000,00 €	
GASTOS GENERALES 14%	31.360,00 €	
BENEFICIO INDUSTRIAL 6%	13.440,00 €	
TOTAL PRESUPUESTO DE CONTRATA	268.800,00 €	
IVA 16%	43.008,00 €	
TOTAL PRESUPUESTO DE LICITACIÓN	311.808,00 €	311.808,00 €
TOTAL GASTOS CONEXIÓN INFRAESTRUCTURAS		311.808,00 €

COSTOS GLOBALES DE LA UNIDAD DE ACTUACION USEC-12-05	Importe	gastos urbaniz.
1- PRESUPUESTO DE OBRAS DE URBANIZACION	4.121.057,86 €	
2- COSTOS CONEXIÓN con INFRAESTRUC. Generales	311.808,00 €	
TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL	4.432.865,86 €	4.432.865,86 €
TOTAL GASTOS GLOBALES URBANIZACION		4.432.865,86 €
el importe indicado de 4.432.865,86 euros, se distribuirá entre las parcelas resultantes en función de sus valores, indicándose los números de las parcelas, la superficie edificable de cada una, su porcentaje de participación en la adjudicación y la aportación financiera.		

2.3.2. Repercusión de los costes de urbanización.

Considerando el presupuesto indicado en el punto anterior, y la superficie total del sector, así como la edificabilidad prevista, podemos obtener los siguientes parámetros de separación:

- Repercusión del coste de Urbanización por m2 de suelo bruto

$$\frac{4.432.865,86}{130.153,76} = \mathbf{34,059 \text{ €/m2 (suelo bruto)}}$$

- Repercusión del coste de Urbanización por m2 edificado

$$\frac{4.432.865,86}{70.445,737} = \mathbf{62,926 \text{ €/m2 (edificable)}}$$

- Repercusión del coste de urbanización por m2 de parcela neta.

$$\frac{4.432.865,86}{47.922,309} = \mathbf{92,501 \text{ €/m2 (suelo neto)}}$$

2.3.3. Estudio financiero

La valoración del suelo bruto no se incluye en el análisis por ser el suelo propiedad de varios propietarios consensuados.

Las estimaciones de separación de las obras de urbanización así como los costos de conexión con las infraestructuras generales están calculadas en base a los costos de los diferentes capítulos de urbanización y responde a lo indicado que a efecto establece el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, y el propio Ayuntamiento de Alhama de Murcia en la fijación de parámetros mínimos para la ejecución de las obras de urbanización dentro del Término Municipal de Alhama de Murcia.

El coste de separación global que obtenemos para la urbanización del sector por cada metro cuadrado de edificabilidad está en 62,926 Euros/m2 edificable.

2.4. – GESTION URBANISTICA.

2.4.1.- Sistema de Actuación

El sistema de actuación será por Compensación, y para tal efecto se creará la preceptiva Junta de Compensación.

2.4.1.1.- Naturaleza.

- 1).-La Junta de Compensación, en su calidad de Entidad Colaboradora, tendrá carácter jurídico-administrativo.
- 2).- Formarán parte de la Junta de Compensación los propietarios a que se refiere el artículo 10 de los presentes Estatutos.
- 3).- A la Junta de Compensación podrán incorporarse empresas urbanizadoras, conforme a lo previsto en el artículo 11.

2.4.1.2.- Personalidad Jurídica.

La Junta de Compensación gozará de personalidad Jurídica desde la inscripción del acuerdo aprobatorio del Ayuntamiento, en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

2.4.1.3.- Objeto y fines.

1).- La Entidad tendrá por objeto la actuación por compensación en todo el ámbito de la Unidad de Ejecución "USEC-12-05 - Carretera de Mula", del Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia, que se define en el artículo 7, constituyendo fines primordiales de la misma:

A).- Agrupar a los propietarios de los terrenos comprendidos en el Polígono que constituye el ámbito de la Junta de Compensación, los cuales, manteniendo la titularidad de sus bienes y derechos, se integran en una acción común para ejecutar el planeamiento urbanístico y distribuir equitativamente sus cargas y beneficios; llevando a cabo las operaciones técnicas, jurídicas y materiales precisas, que se practicarán de conformidad a lo establecido en la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y normas complementarias, mediante el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

B).- Ejecutar, en el ámbito del polígono, las obras definidas en el Proyecto de Urbanización, las cuales se podrán realizar por adjudicación directa o mediante concurso, de conformidad con lo que acuerde la Asamblea General.

C).- Solicitar del Ayuntamiento de Alhama de Murcia la expropiación forzosa de terrenos en los supuestos contemplados por el artículo 191 del el TRLSRM Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, siendo beneficiaria la Junta de Compensación.

D).- Formalizar operaciones de crédito o emitir títulos para obtener recursos económicos con los que atender la ejecución de las obras de urbanización, con la garantía de los terrenos afectados.

E).- Asumir la gestión y defensa de los intereses comunes de los socios de la Junta de Compensación ante cualquiera Autoridades y Organismos de la Administración del Estado, Comunidad Autónoma de Murcia o Ayuntamiento de Alhama de Murcia, así como ante los Jueces y Tribunales, en todos sus grados y Jurisdicciones, y frente a los particulares.

F).- Interesar el otorgamiento de los beneficios fiscales urbanísticos previstos en las disposiciones legales.

G).- Adquirir, poseer, enajenar, gravar o ejercer cualesquiera otros actos de dominio o administración de los bienes constitutivos del patrimonio de la Junta de Compensación.

H).- Solicitar del Sr. Registrador de la Propiedad la constancia por nota marginal, y a los efectos de los artículos 168-1º del Reglamento de Gestión Urbanística, de la afección de los bienes y derechos comprendidos.

I).- Adjudicar las parcelas que resulten del Proyecto de Reparcelación entre los socios de la Junta sin perjuicios de la ulterior aprobación por el Órgano Urbanístico de Control.

J).- Emitir títulos acreditativos de las cuotas de participación que a cada uno de los socios corresponda, en los bienes que constituyan, en su caso, el patrimonio de la Junta de Compensación.

K).- Interesar del Ayuntamiento de Alhama de Murcia la aprobación del Proyecto de Reparcelación y de los expedientes de Expropiación en su caso.

L).- Interesar la inscripción de la Junta de Compensación en el Registro Mercantil de la Provincia de Murcia para el supuesto de que se emitan obligaciones o se estime conveniente a otros efectos en los términos establecidos por el artículo 177 del Reglamento de Gestión Urbanística.

M).- En general, el ejercicio de cuantos derechos y actividades le correspondan según la normas legales vigentes.

2).- En el supuesto del apartado C) del número anterior, la expropiación forzosa se tramitará por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia, siendo beneficiaria de ella la Junta de Compensación, quien incorporará los terrenos expropiados a la gestión común.

3).- Los terrenos expropiados serán adjudicados en el Proyecto de Reparcelación entre los socios de aquella proporcionalmente a la cuota que les corresponda.

2.4.1.4.- Capacidad.

1).- La Junta de Compensación tendrá plena capacidad jurídica, con arreglo a lo dispuesto en el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en el Reglamento de Gestión Urbanística y en los presentes Estatutos.

2).- La Entidad podrá adquirir, poseer y enajenar bienes de su patrimonio, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística.

3).- La incorporación de los propietarios a la Entidad no presupone la transmisión a la misma de la propiedad de las "fincas" situadas en el polígono, sino la facultad de disposición sobre estas, con carácter fiduciario, a cuyo efecto los terrenos quedan afectados al cumplimiento de los deberes de urbanización.

4).- La Entidad actuará como fiduciaria con poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los asociados, incluidas en la zona, en los términos previstos el TRLSRM Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio .

2.4.3.- Modo de Ejecución de la obra de Urbanización, compromisos, garantías y medios económicos.

1.-La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación, conforme a las presentes bases de actuación y del proyecto de urbanización.

2.- Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa.

3.- En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Forma de contratación.

1.- La ejecución de las obras de urbanización se llevará a cabo por empresa urbanizadora o contratista idóneo, por adjudicación directa de la Junta de Compensación, conforme a las presentes bases de actuación y del proyecto de urbanización.

2.- Ahora bien, si a la Junta de Compensación se hubiera incorporado alguna empresa urbanizadora que aporte, total o parcialmente, los fondos necesarios para urbanizar el suelo, la ejecución de la obra podrá realizarse directamente por dicha empresa.

3.- En cualquier caso, en el contrato de ejecución de obras se garantizará el cumplimiento de las circunstancias exigidas en el artículo 176.3 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Costeamiento de la urbanización.

1.- Los costes de urbanización serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivos derechos o cuotas de participación.

2.- Se estimarán como costes de urbanización los que establece el artículo 160 del el TRLSRM Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, y la adecuada ejecución de la urbanización, conforme al proyecto aprobado, así como los intereses y amortización de los créditos que se concierten, en su caso, para realizar dichas obras.

3.- El importe de los justiprecios e indemnizaciones por expropiación serán satisfechos por los asociados en proporción a sus respectivas cuotas.

4.- La distribución de los costes de urbanización, mediante la fijación individualizada y concreta de las cantidades que corresponda satisfacer a cada asociado, se efectuará en el Proyecto de Reparcelación que se elabore en desarrollo de las presentes bases y en aplicación de los criterios en ellas establecidos.

5.- Los medios económicos son los derivados de los recursos propios correspondientes a los terrenos que integran los activos de las sociedades promotoras, los recursos de los accionistas de la misma, y de la obtención de los ingresos procedentes de las ventas de parcelas.

ANEXO 1º
(FICHA URBANISTICA)

SECTOR 12-05 Carretera de Mula - (Sector con ordenación pormenorizada)

IDENTIFICACIÓN	
DENOMINACIÓN:	SECTOR USEC 12 -05
ÁMBITO:	Sector al Noroeste del núcleo urbano de Alhama
SITUACIÓN:	Limita a: NORTE: UNSEC 18-03 ESTE: USEC 12-16 SUR: SU 06-02, USEC 12-04, USEC 12-06 OESTE: UNSEC 18-03
CLASE DEL SUELO:	Urbanizable Sectorizado de Uso Residencial
FIGURA DEL DESARROLLO:	Plan Parcial
USO PREDOMINANTE:	Residencial

CONDICIONES	
ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA:	Las definidas en el anexo de ordenación
TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS:	Las definidas en el anexo de ordenación
SISTEMA DE ORDENACIÓN:	Las definidas en el anexo de ordenación
USO GLOBAL:	Residencial
USOS PORMENORIZADOS:	Los definidos en el anexo de ordenación
ESTADO DE TRAMITACIÓN DEL SECTOR:	Delimitado por el P.G.M.O.
SUP. DE S.G. VINCULADOS AL SECTOR (m²s):	S.G.E.L.: 14.300,00 S.G.C.: 1.484,95
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):	0,60
APROVECHAMIENTO RESULTANTE EN EL SECTOR (m²t/m²s):	0,693
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	Todos los previstos en la Ley del Suelo de la Región de Murcia (T.R.D.Lg. 1/2005, 10 de junio).
ALTURA:	2 Plantas (7m)+ Se admitirá la ocupación bajo cubierta en planta 3ª, del 25% de la ocupación de parcela neta
TIPOLOGIA:	Viviendas adosadas

SECTOR 12-05

SUPERFICIE DEL SECTOR (m²s):	101.624,06
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):	0,60
EDIFICABILIDAD (m²t):	60.974,44
SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (S.G.E.L.) (m²s):	14.300,00
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):	0,60
EDIFICABILIDAD (m²t):	8.580,00
SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS (S.G.EQ.) (m²s):	
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):	
EDIFICABILIDAD (m²t):	
SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS (S.G.I.) (m²s):	
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):	
EDIFICABILIDAD (m²t):	
SUP. DEL SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (S.G.C.) (m²s):	1.484,95
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m²t/m²s):	0,60
EDIFICABILIDAD (m²t):	890,97
SUPERFICIE DEL ÁMBITO (m²s):	117.409,01
EDIFICABILIDAD TOTAL (m²t):	70.445,41
APROVECHAMIENTO RESULTANTE (m²t/m²s):	0,693
SUPERFICIE VÍA PECUARIA (m²s)	12.744,75
SUPERFICIE DEL ÁMBITO MÁS SUPERFICIE VÍA PECUARIA (m²s)	130.153,76

OBSERVACIONES
Cargas del sector: el sector financiará los gastos de infraestructuras propias de abastecimiento, saneamiento, suministro eléctrico y red de telefonía conforme resulte de este PGMO y/o del correspondiente Plan Especial de Infraestructuras. En su caso contribuirá en la CUOTA de financiación que le corresponda, a financiar los gastos de infraestructuras de conexión al sector que el plan establezca. Igualmente, contribuirá a la CUOTA que justificadamente le corresponda, a financiar cualquier otra actuación que se defina en el futuro en instrumentos de planeamiento y ejecución de obras y que afecte al ámbito del sector. Condiciones Especiales: El Plan Parcial potenciará la prolongación de la trama urbana colindante. El Plan Parcial deberá concretar la superficie de Vía Pecuaria según deslinde aprobado por la Comunidad Autónoma.

Alhama de Murcia, marzo 2011.

EQUIPO REDACTOR:
INCOTEC CONSULTORES, S.L.

DIRECTOR OFICINA DEL PGMO.
El Arquitecto Municipal.



Fdo. Julio Pérez Sánchez

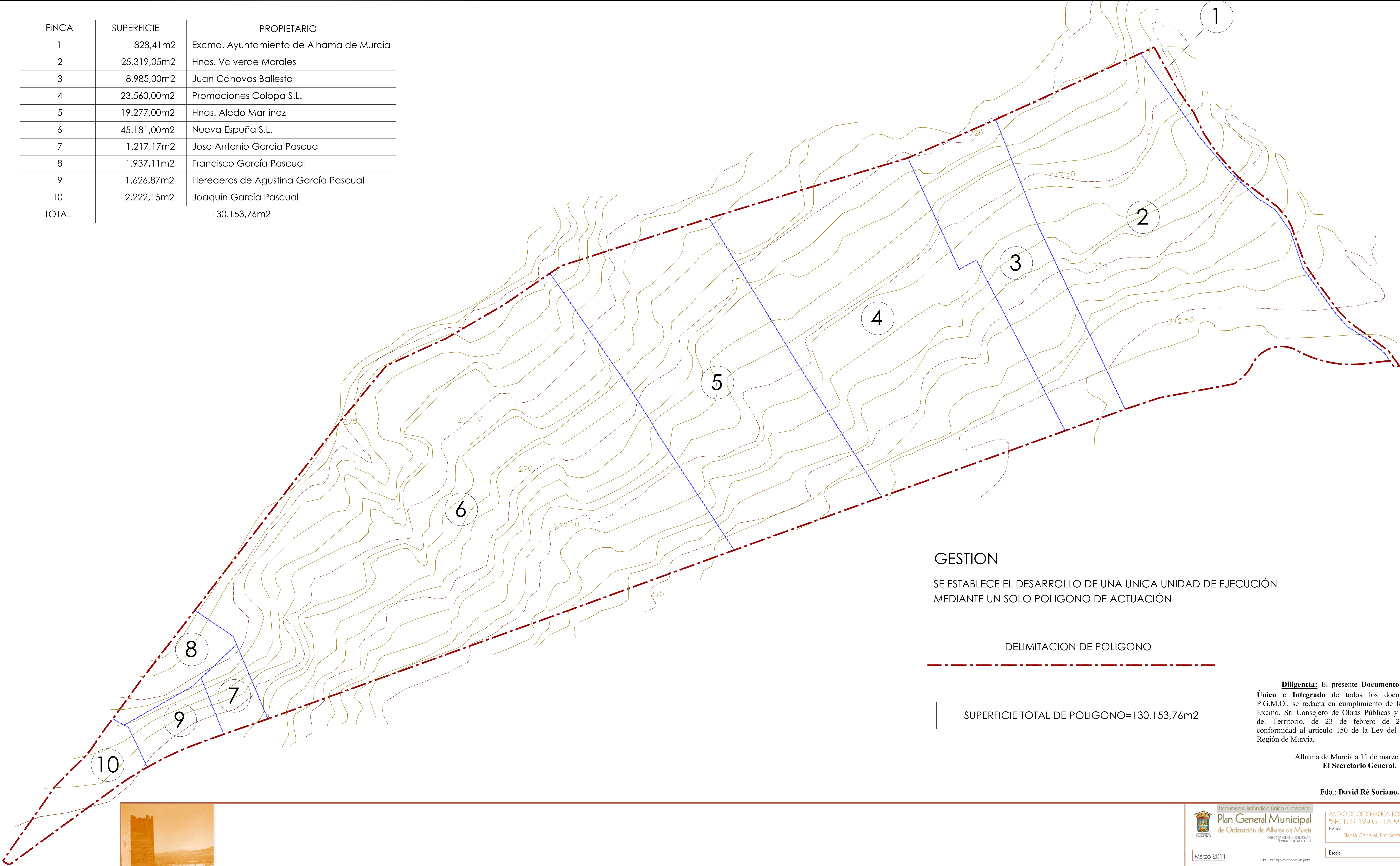
Fdo.: Domingo Monserrat Delgado.

Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**

FINCA	SUPERFICIE	PROPIETARIO
1	828,41m2	Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia
2	25.319,05m2	Hnos. Valverde Morales
3	8.985,00m2	Juan Cánovas Ballesta
4	23.560,00m2	Promociones Colopa S.L.
5	19.277,00m2	Hnas. Aledo Martínez
6	45.181,00m2	Nueva Espuña S.L.
7	1.217,17m2	Jose Antonio Garcia Pascual
8	1.937,11m2	Francisco García Pascual
9	1.626,87m2	Herederos de Agustina García Pascual
10	2.222,15m2	Joaquín García Pascual
TOTAL	130.153,76m2	



GESTION

SE ESTABLECE EL DESARROLLO DE UNA UNICA UNIDAD DE EJECUCIÓN
MEDIANTE UN SOLO POLIGONO DE ACTUACIÓN

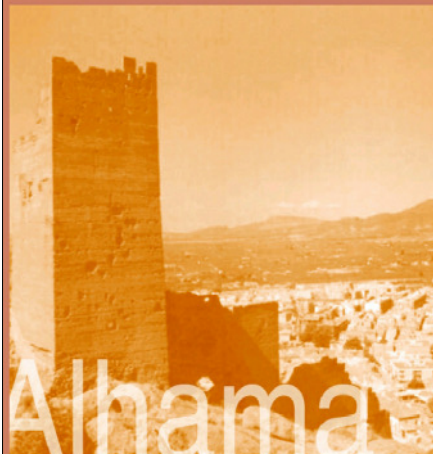
DELIMITACION DE POLIGONO

SUPERFICIE TOTAL DE POLIGONO=130.153,76m2

Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado

Plan General Municipal

de Ordenación de Alhama de Murcia

DIRECTOR OFICINA DEL PGMO
EL AYUNTAMIENTO DE ALHAMA DE MURCIA

Marzo 2011

Fdo.: Domingo Morsemat Delgado.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano:
Planta General, Propiedades y Gestion

Escala 1/1000

INCOTEC
INGENIEROS CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Penasco, 3. 30105 Murcia
Tlf: 968 21 01 49 - 968 22 24 82 Fax: 968 26 17 98

O.P. 0

- S.G.E.L. - SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES = 14.300,00 m2
- S.G.V. - SISTEMA GENERAL DE VEREDA (Vía pecuaria) = 12.744,75 m2
- S.G.C. - SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES = 1.484,95 m2
- S.L.E.L. - SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES = 10.162,40 m2
- S.L.D.P. - SISTEMA LOCAL DOTACIONAL PUBLICO = 15.243,60 m2
- S.L.I. - SISTEMA LOCAL INFRAESTRUCTURAS = 100,00 m2
- S.L.R.V. - SISTEMA LOCAL RED VIARIA = 28.195,76 m2

SUPERFICIE TOTAL DE CESIONES = 82.231,46 m2

- R.U. - RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (PARCELAS EDIFICABLES) = 47.922,309m2

- ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION

Nº DE PARCELAS = 389

Nº DE APARCAMIENTOS = 713

EDIFICABILIDAD TOTAL = 70.445,73 m2t.

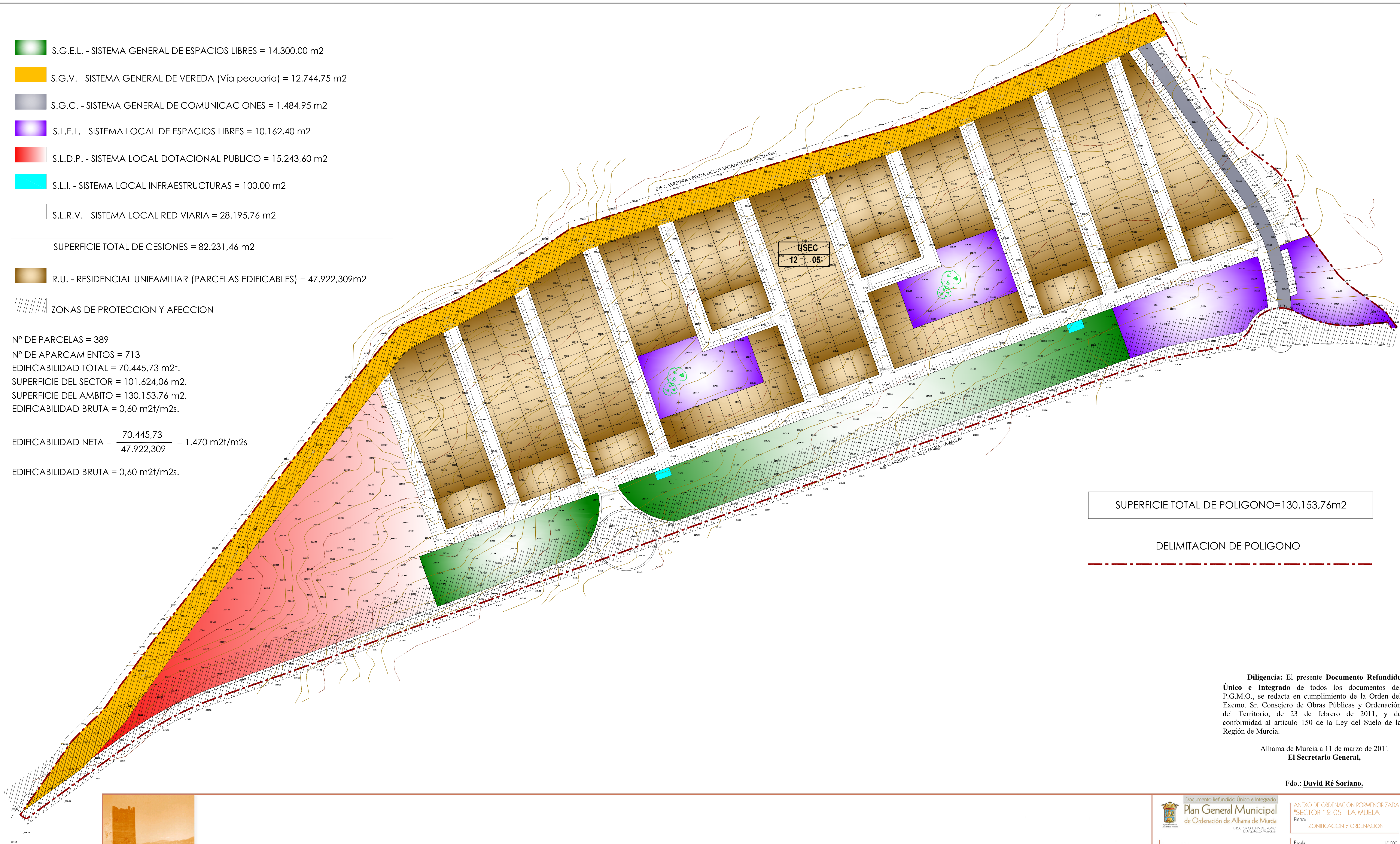
SUPERFICIE DEL SECTOR = 101.624,06 m2.

SUPERFICIE DEL AMBITO = 130.153,76 m2.

EDIFICABILIDAD BRUTA = 0,60 m2t/m2s.

EDIFICABILIDAD NETA = $\frac{70.445,73}{47.922,309} = 1.470 \text{ m2t/m2s}$

EDIFICABILIDAD BRUTA = 0,60 m2t/m2s.



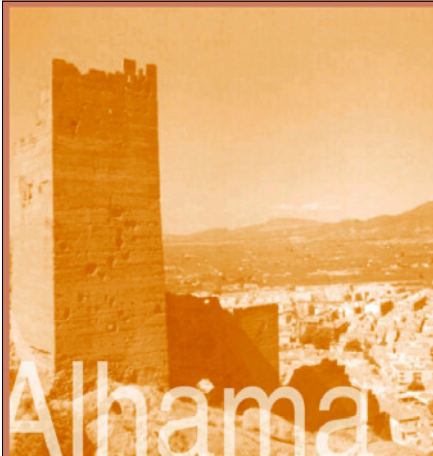
SUPERFICIE TOTAL DE POLIGONO=130.153,76m2

DELIMITACION DE POLIGONO

Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado
Plan General Municipal
de Ordenación de Alhama de Murcia
DIRECTOR OFICINA DEL PAGO
EL AYUNTAMIENTO

Marzo 2011

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

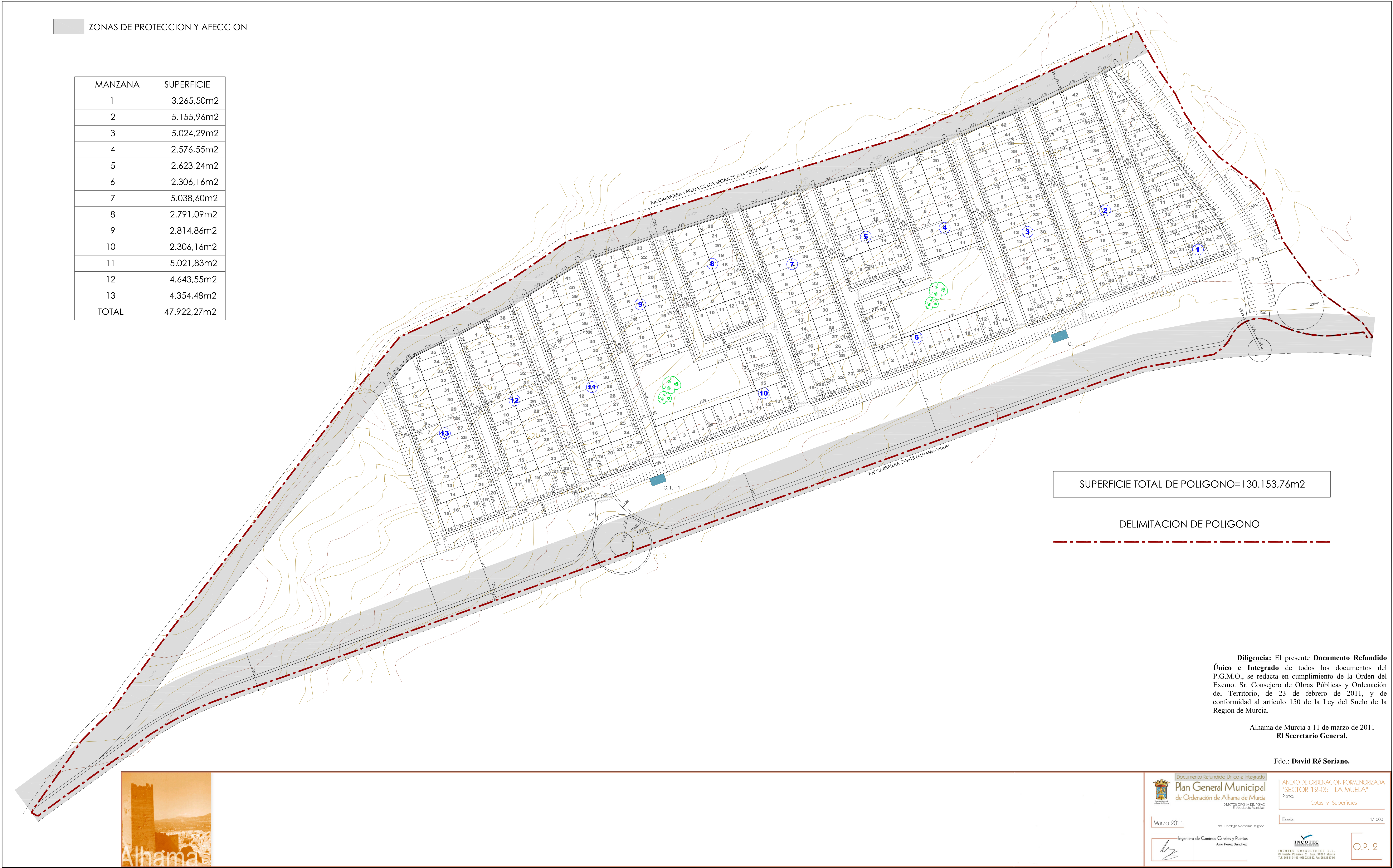
ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano:
ZONIFICACION Y ORDENACION

Escala 1/1000

INCOTEC CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Portillo, 3 - 30100 Murcia
Tf: 968 21 01 49 - 968 22 24 02 - Fax: 968 28 17 90

O.P. 1

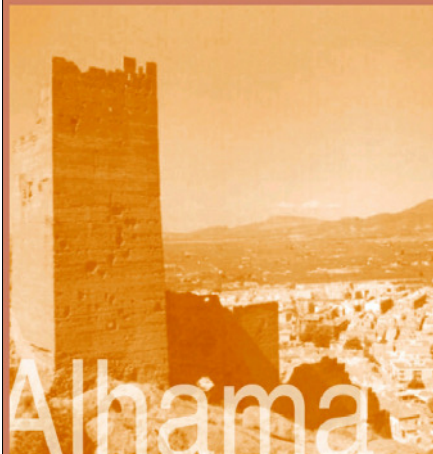
MANZANA	SUPERFICIE
1	3.265,50m2
2	5.155,96m2
3	5.024,29m2
4	2.576,55m2
5	2.623,24m2
6	2.306,16m2
7	5.038,60m2
8	2.791,09m2
9	2.814,86m2
10	2.306,16m2
11	5.021,83m2
12	4.643,55m2
13	4.354,48m2
TOTAL	47.922,27m2



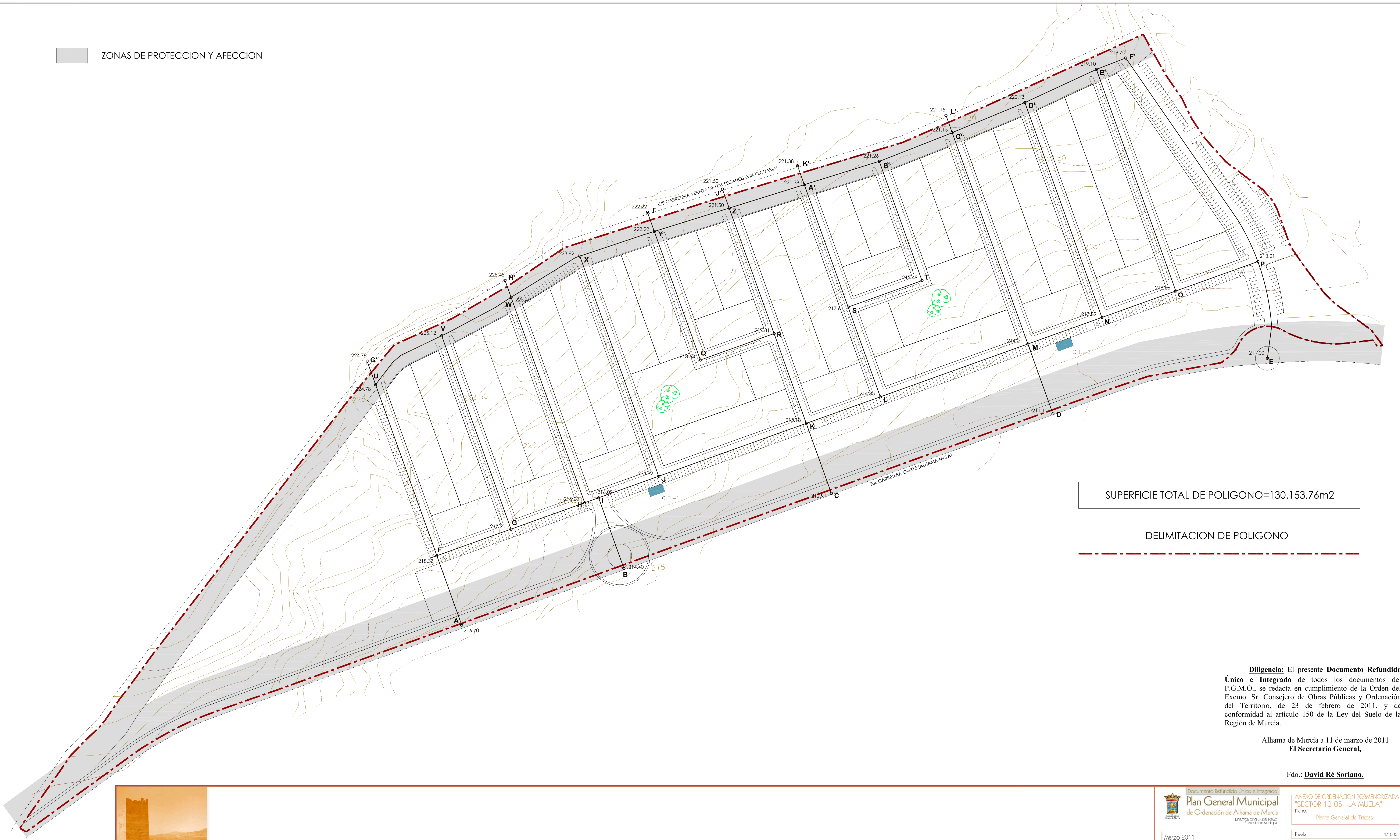
Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION



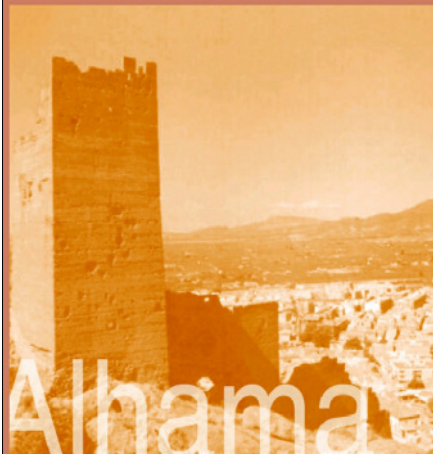
SUPERFICIE TOTAL DE POLIGONO=130.153,76m2

DELIMITACION DE POLIGONO

Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado
Plan General Municipal
de Ordenación de Alhama de Murcia
DIRECTOR OFICINA DEL PEGO
EL AYUNTAMIENTO

Marzo 2011

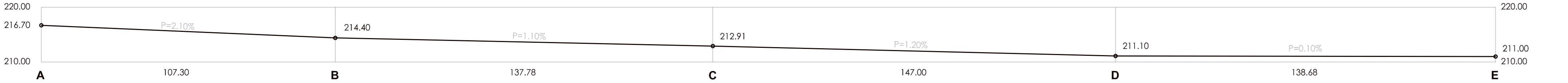
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano: Planta General de Trazas

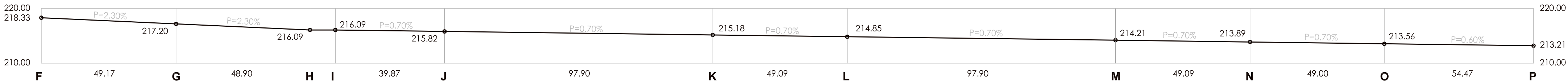
Escala 1/1000

INCOTEC CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Real, 3. 30100 Murcia
Tf: 968 21 01 49 - 968 21 24 82. Fax: 968 28 17 98

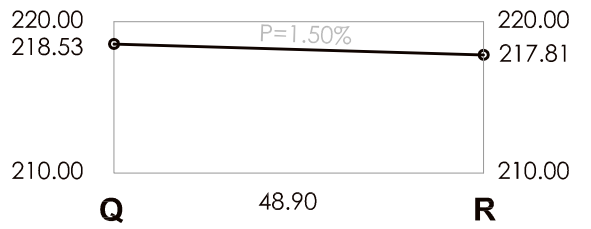
PERFIL - ABCDE



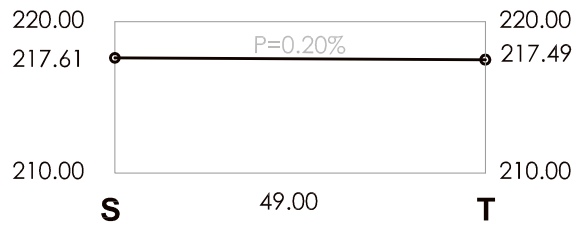
PERFIL - FGHIJKLMNOP



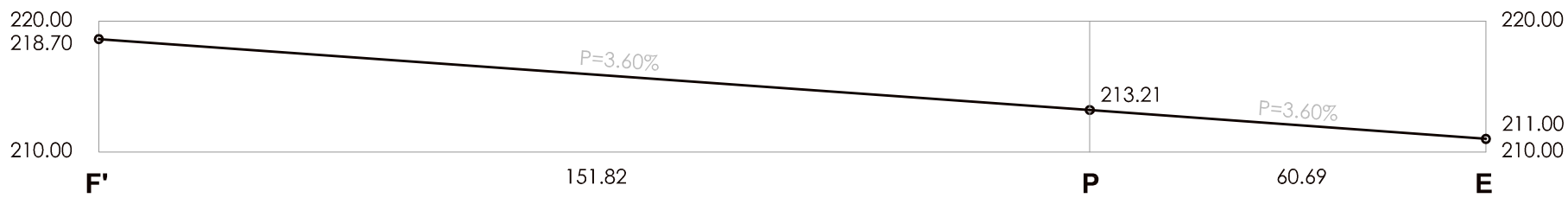
PERFIL - QR



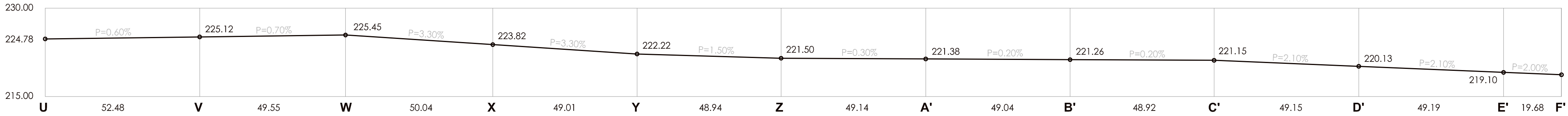
PERFIL - ST



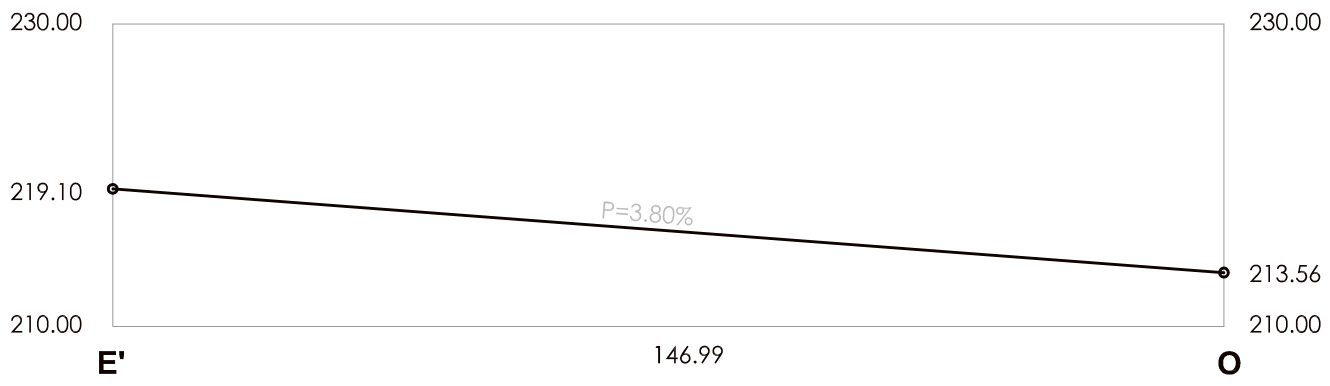
PERFIL - F'PE



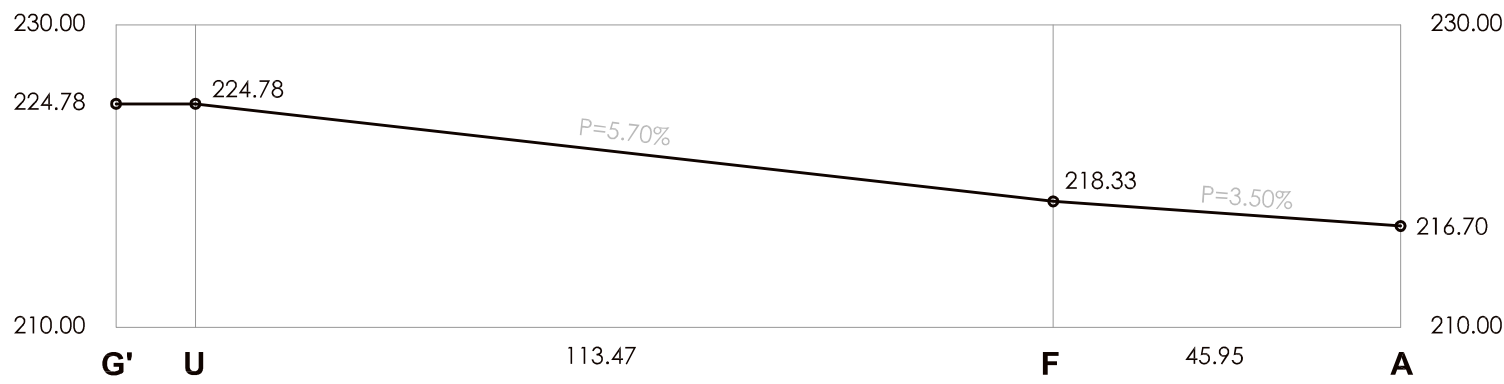
PERFIL - UVWXYZA'B'C'D'E'F'



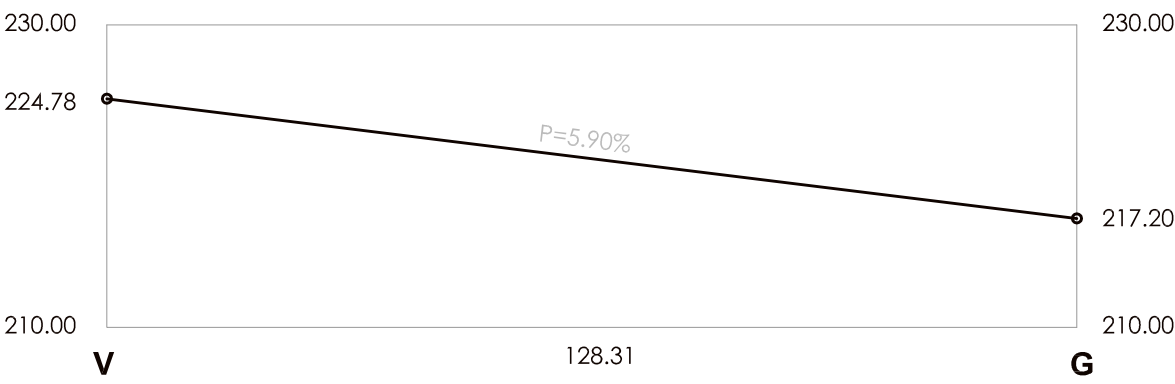
PERFIL - E'O



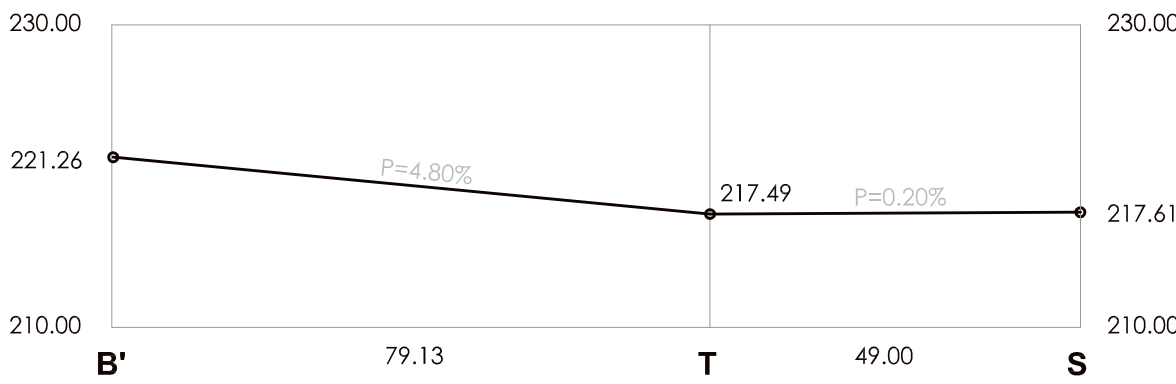
PERFIL - G'UFA



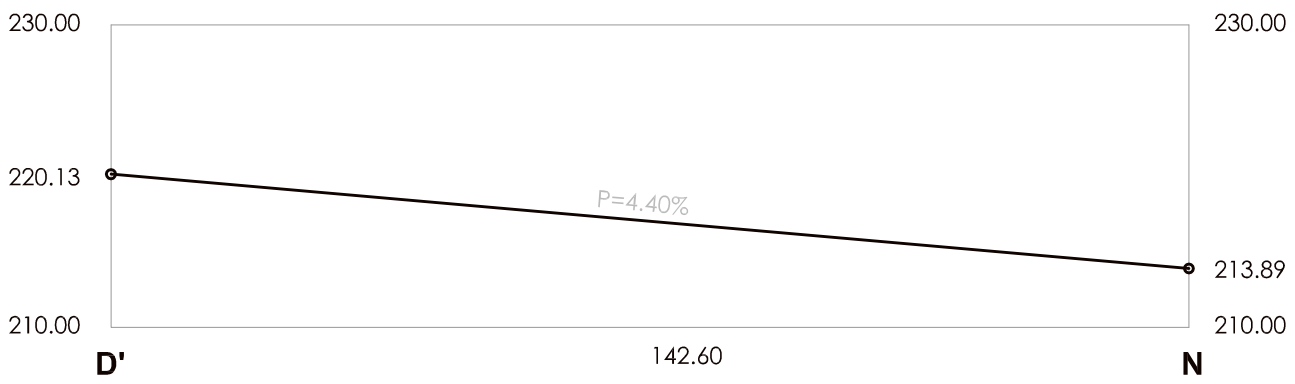
PERFIL - VG



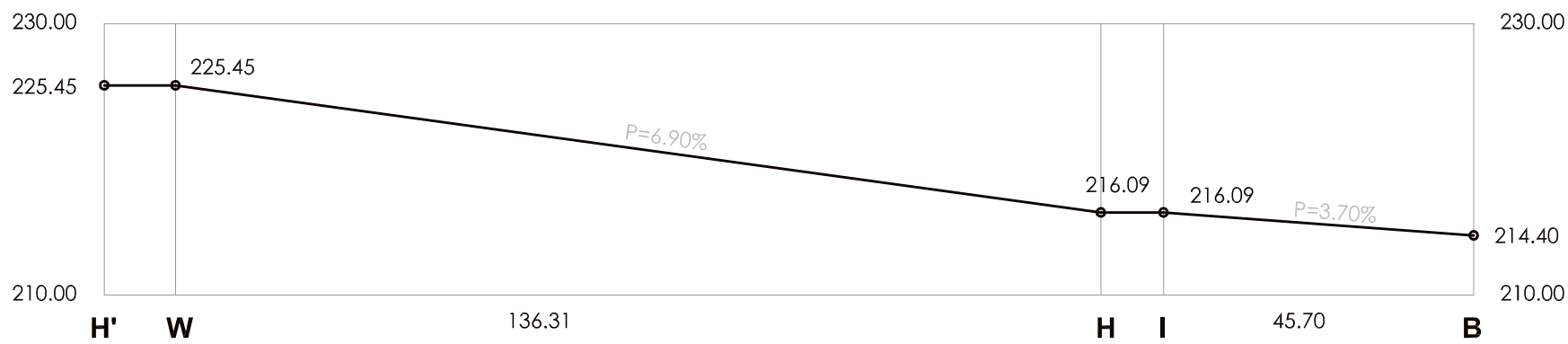
PERFIL - B'TS



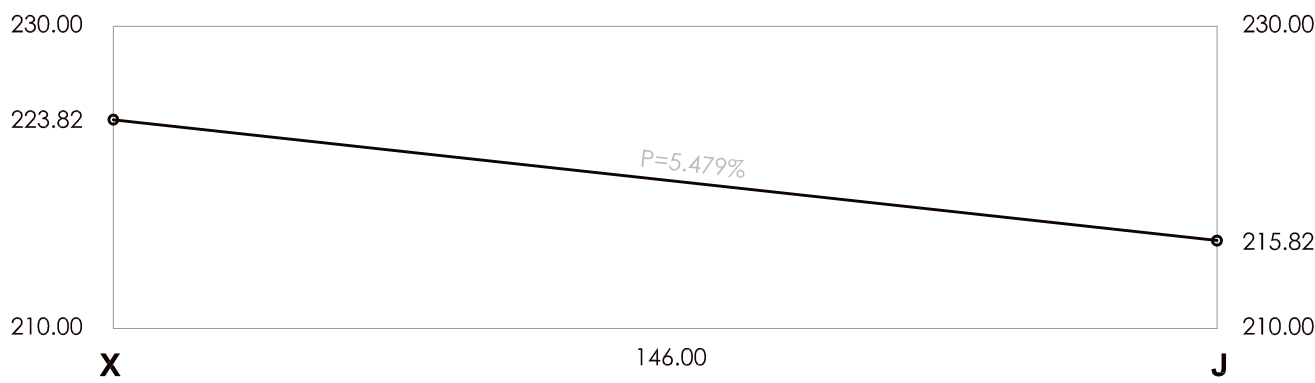
PERFIL - D'N



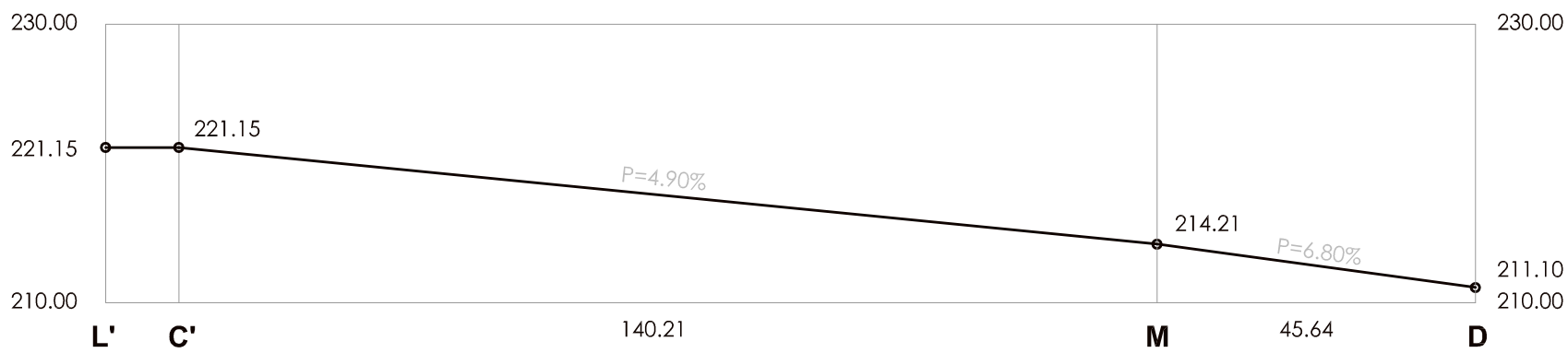
PERFIL - H'WHIB



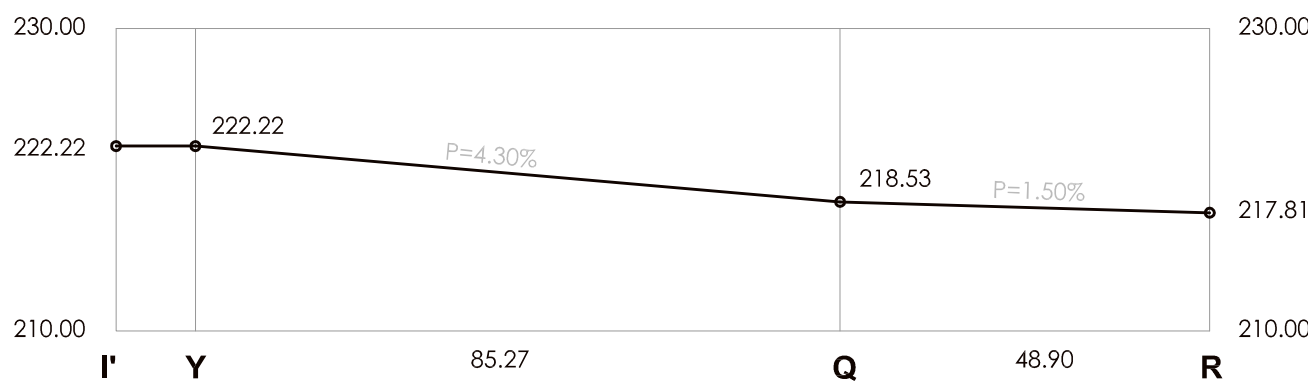
PERFIL - XJ



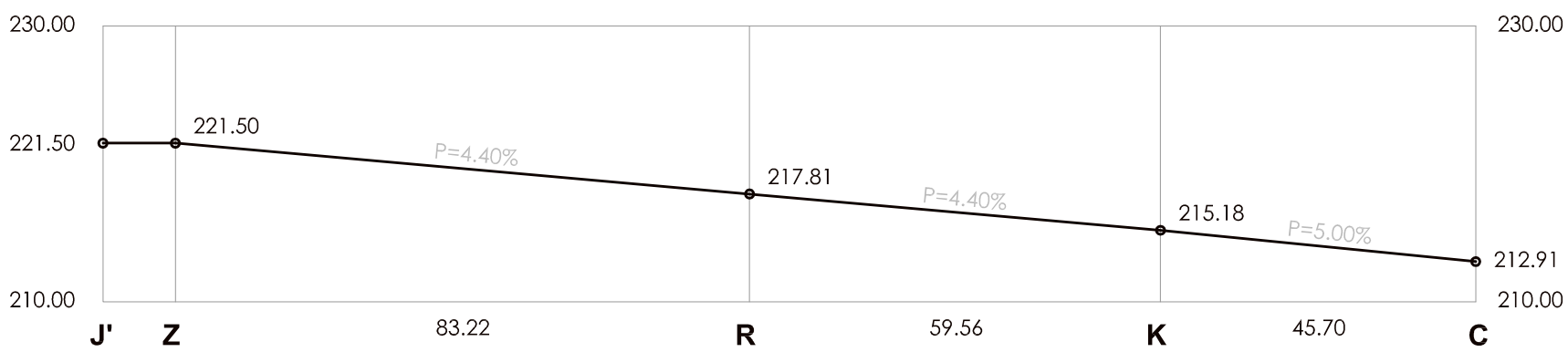
PERFIL - L'C'MD



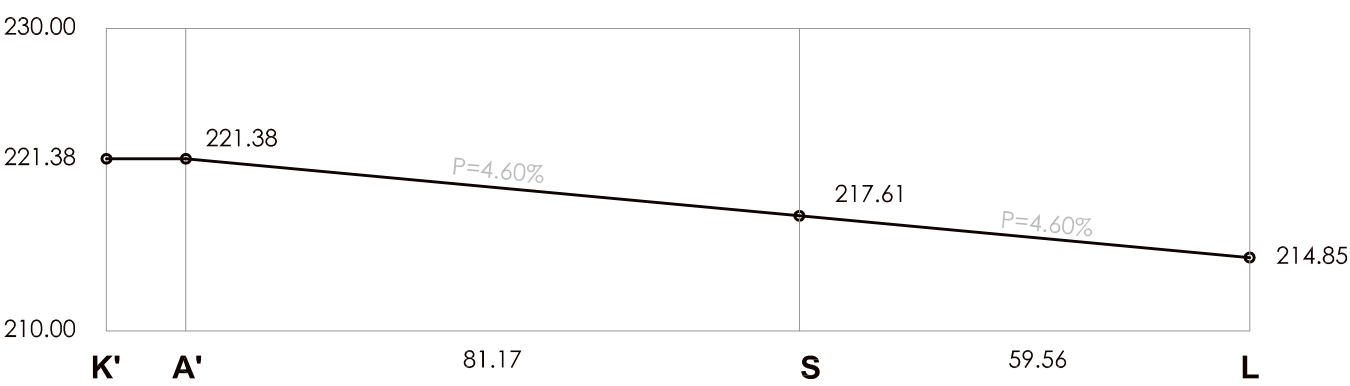
PERFIL - I'YQR



PERFIL - J'ZRKC



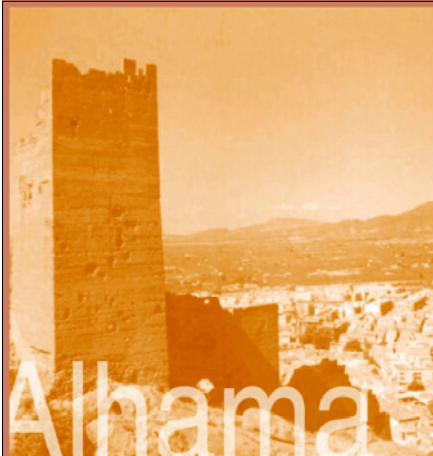
PERFIL - K'A'SL



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado
Plan General Municipal
de Ordenación de Alhama de Murcia
DIRECTOR OFICINA DEL PEGO
D. ANDRÉS MUÑOZ

Marzo 2011

Fdo.: Domingo Monserrat Delgado.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

ANEXO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano:
Perfiles Longitudinales

Escala: 1/1000

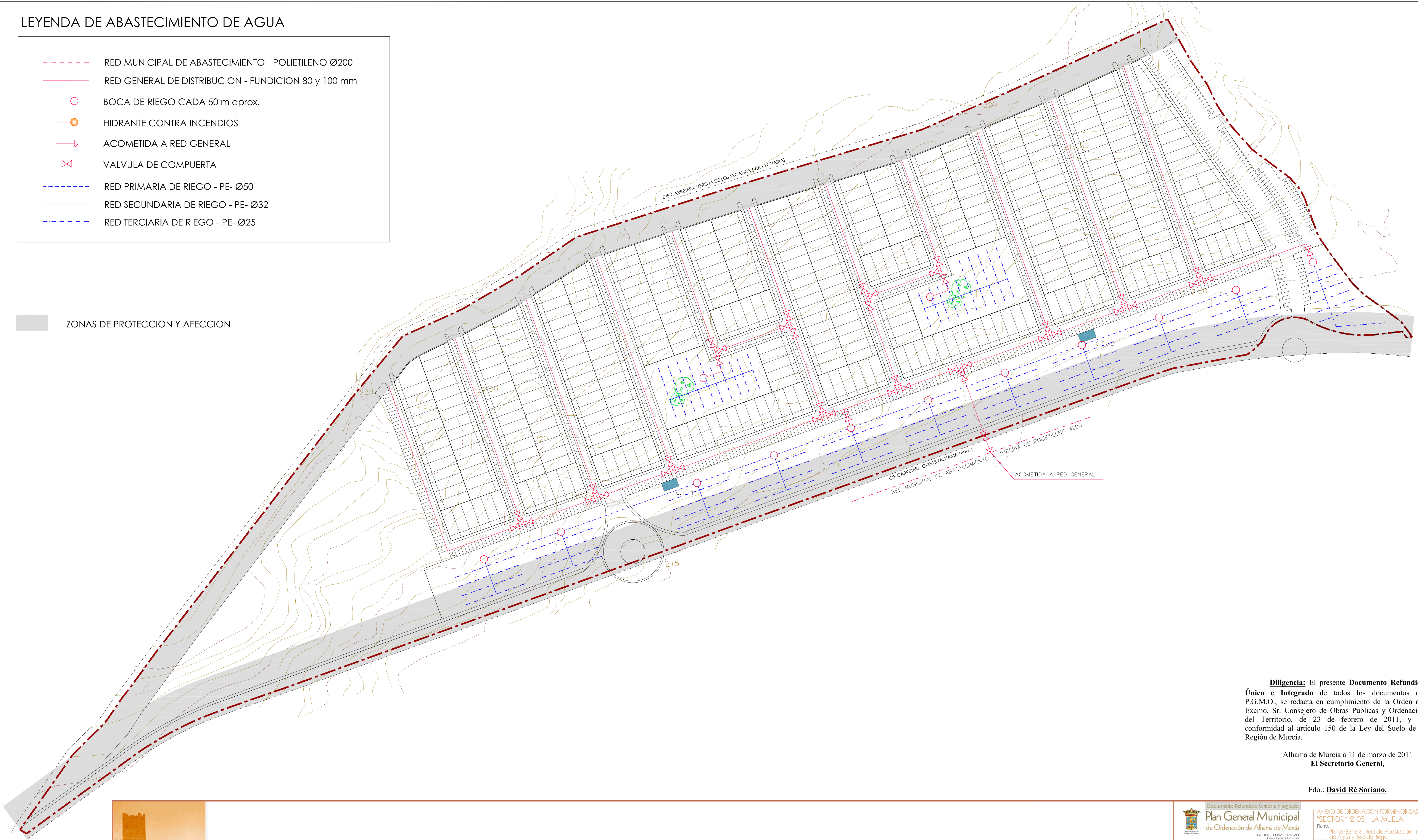
INCOTEC CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Real, 3. 30005 Murcia
Tf: 968 21 01 49 - 968 22 24 82. Fax: 968 28 17 98

O.P. 4

LEYENDA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

- RED MUNICIPAL DE ABASTECIMIENTO - POLIETILENO Ø200
- RED GENERAL DE DISTRIBUCION - FUNDICION 80 y 100 mm
- BOCA DE RIEGO CADA 50 m aprox.
- HIDRANTE CONTRA INCENDIOS
- ACOMETIDA A RED GENERAL
- VALVULA DE COMPUERTA
- RED PRIMARIA DE RIEGO - PE- Ø50
- RED SECUNDARIA DE RIEGO - PE- Ø32
- RED TERCIARIA DE RIEGO - PE- Ø25

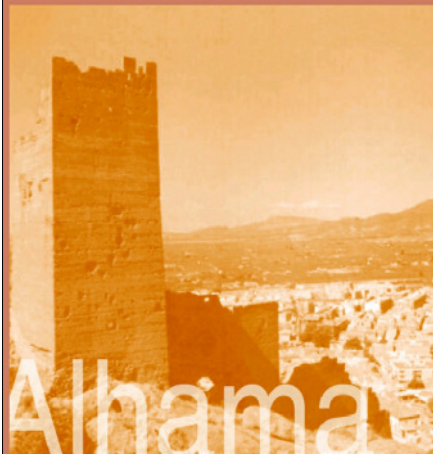
ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Marzo 2011

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

Fdo.: Domingo Morsemat Delgado.

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 'LA MUELA'"
Plano:
Planta General, Red de Abastecimiento de Agua y Red de Riego

Escala: 1/1000

INCOTEC CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Portero, 3. 30100 Murcia
Tf: 968 21 01 49 - 968 21 24 82. Fax: 968 28 17 98

O.P. 5

LEYENDA DE PLUVIALES

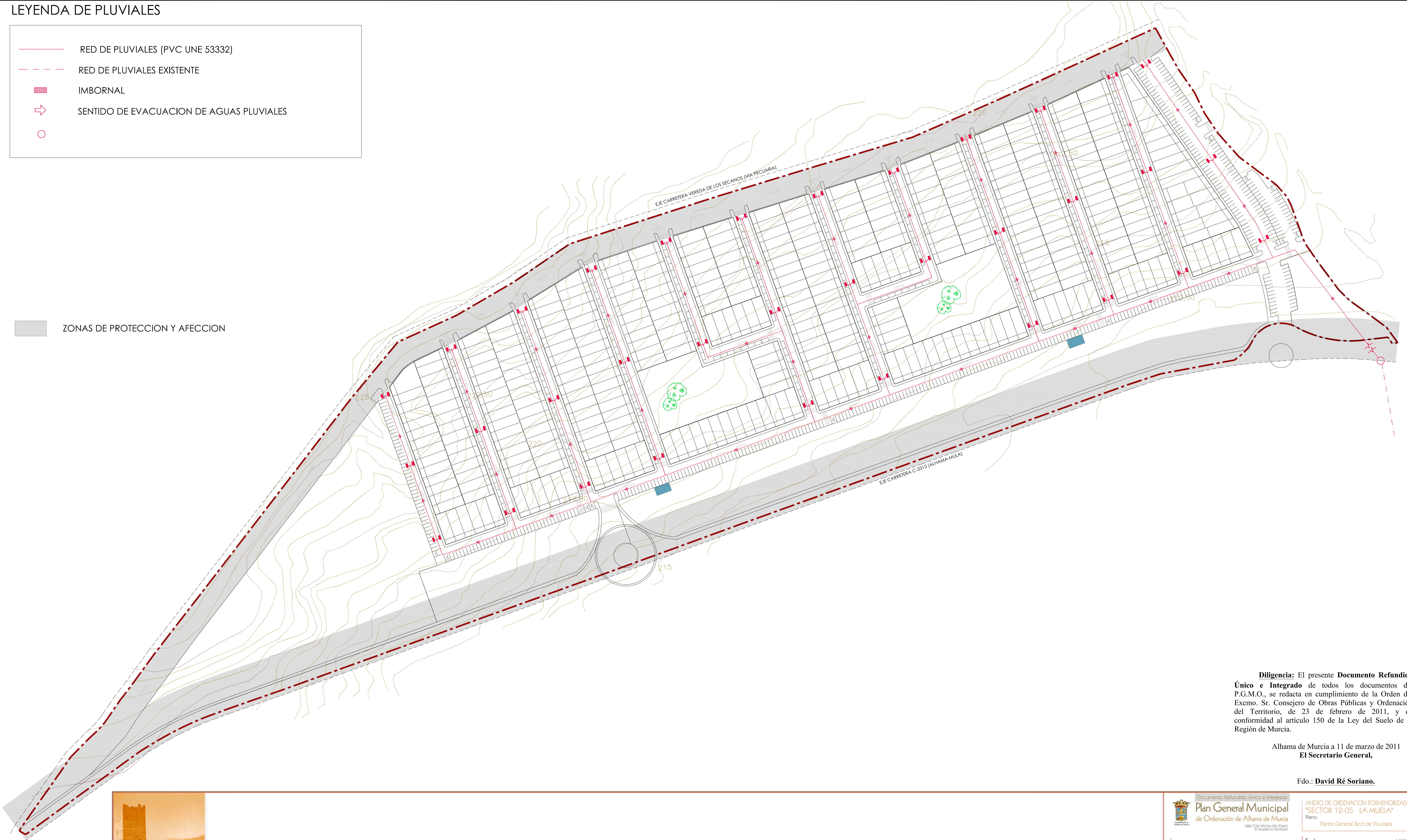
RED DE PLUVIALES (PVC UNE 53332)

RED DE PLUVIALES EXISTENTE

IMBORNAL

SENTIDO DE EVACUACION DE AGUAS PLUVIALES

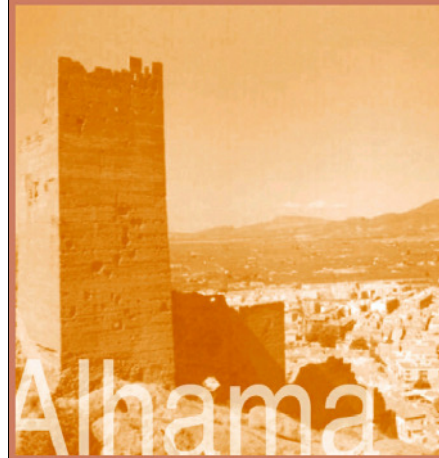
ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado
Plan General Municipal
de Ordenación de Alhama de Murcia
DIRECTOR OFICINA DEL PEGO
EL AYUNTAMIENTO

Marzo 2011

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano:
Planta General Red de Pluviales

Escala 1/1000

INCOTEC CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Real, 3. 30100 Murcia
Tf: 968 21 01 49 - 968 21 24 82. Fax: 968 28 17 98

O.P. 6

LEYENDA DE SANEAMIENTO

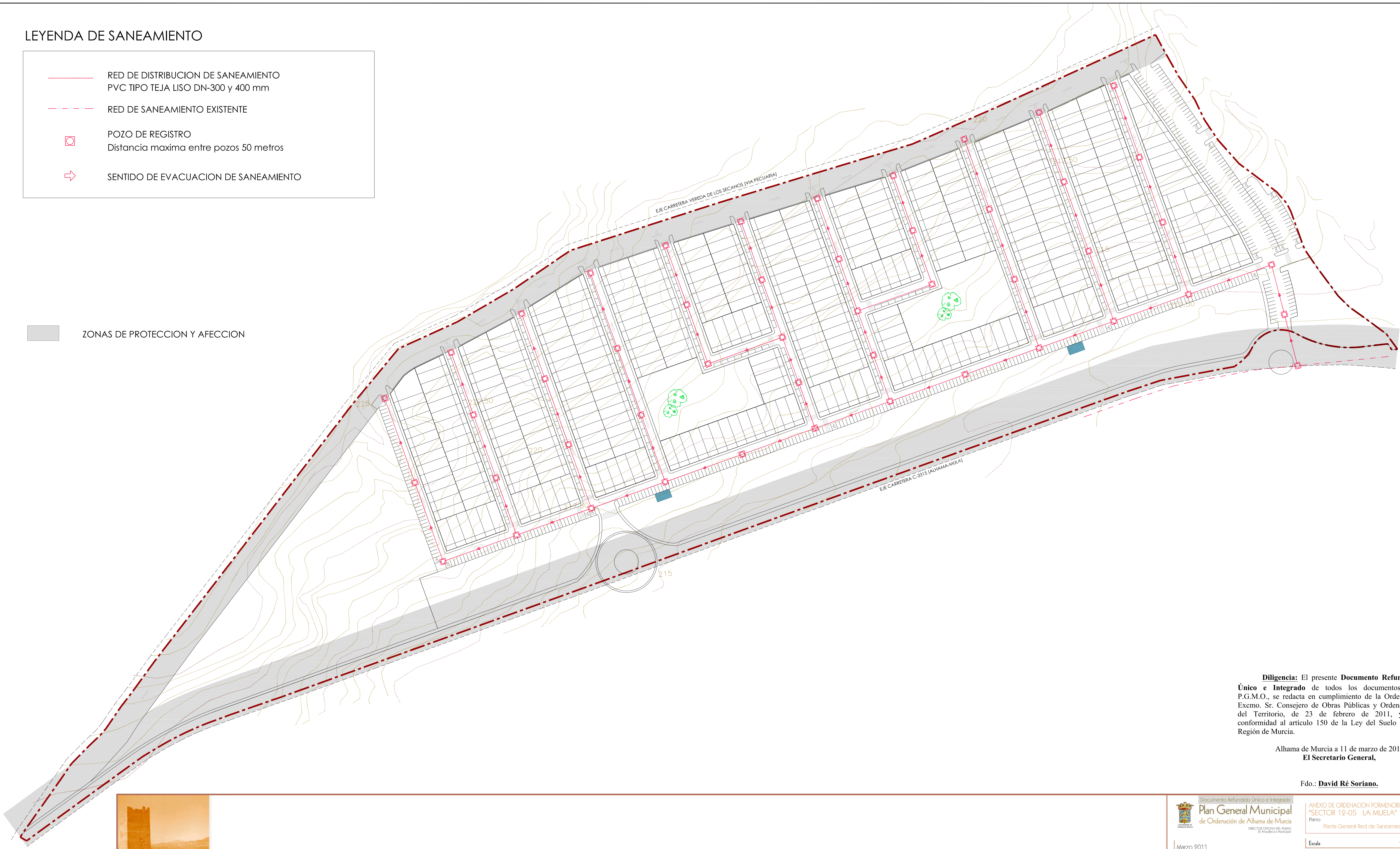
RED DE DISTRIBUCION DE SANEAMIENTO
PVC TIPO TEJA LISO DN-300 y 400 mm

RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE

POZO DE REGISTRO
Distancia maxima entre pozos 50 metros

SENTIDO DE EVACUACION DE SANEAMIENTO

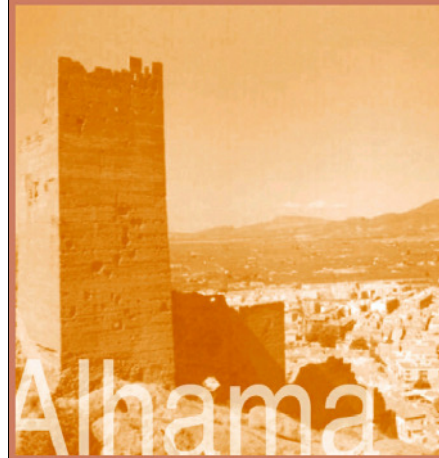
ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado

Plan General Municipal

de Ordenación de Alhama de Murcia

DIRECCIÓN OFICINA DEL PEGO
D. AUGUSTO MURCIA

Marzo 2011

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

Fdo.: Domingo Morsemat Delgado.

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano:
Planta General Red de Saneamiento

Escala 1/1000

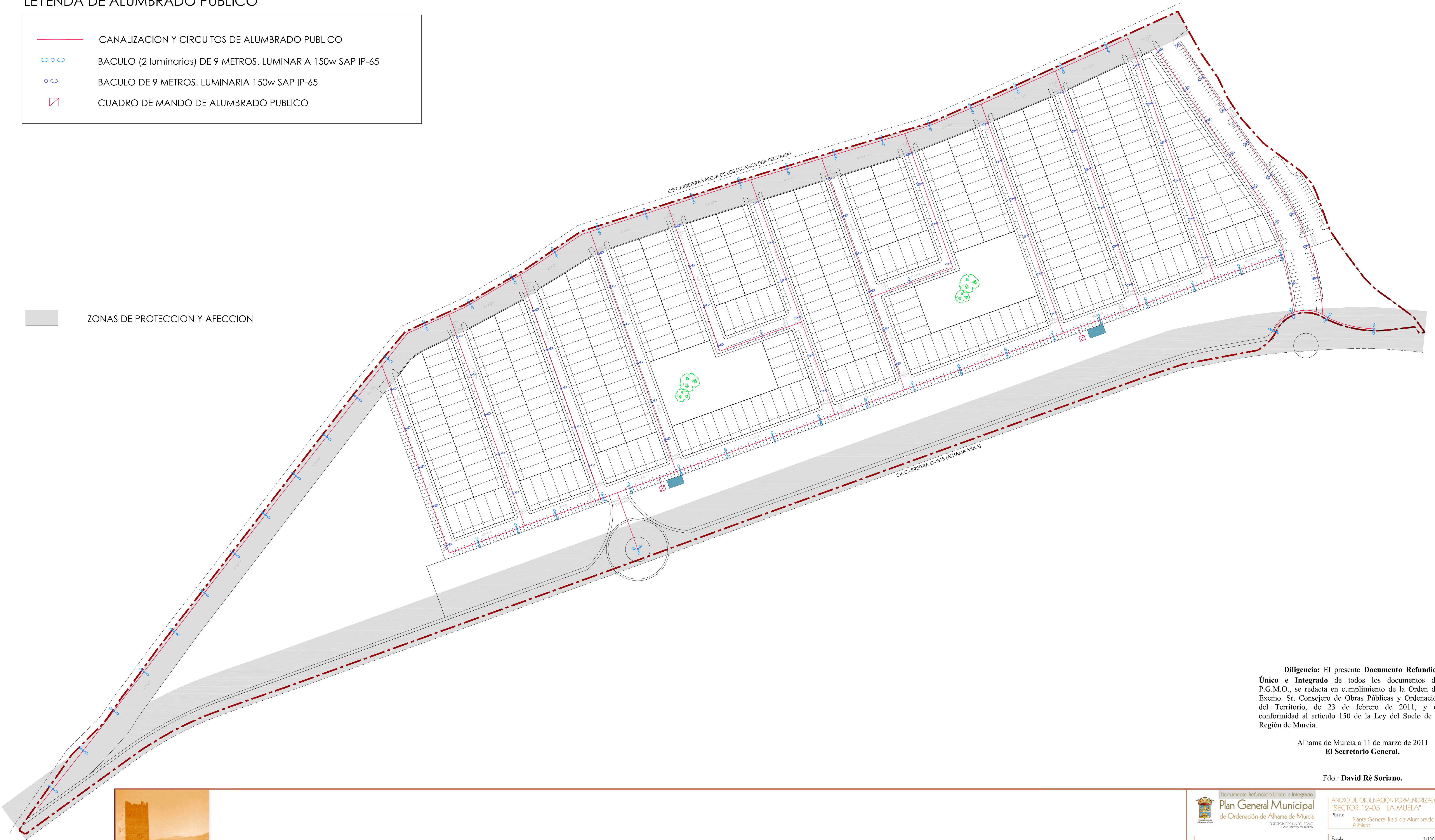
INCOTEC
CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Real, 3. 30100 Murcia
Tf: 968 21 01 49 - 968 21 24 00 Fax: 968 28 17 90

O.P. 7

LEYENDA DE ALUMBRADO PUBLICO

- CANALIZACION Y CIRCUITOS DE ALUMBRADO PUBLICO
- BACULO (2 luminarias) DE 9 METROS. LUMINARIA 150w SAP IP-65
- BACULO DE 9 METROS. LUMINARIA 150w SAP IP-65
- CUADRO DE MANDO DE ALUMBRADO PUBLICO

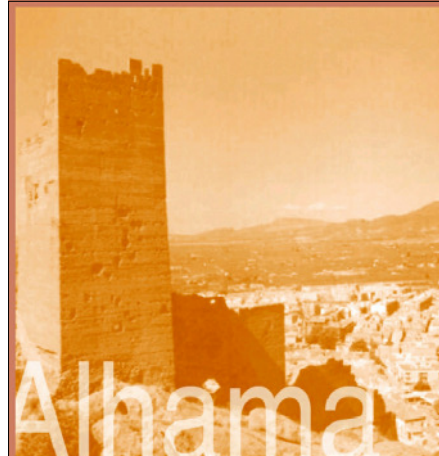
ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado
Plan General Municipal
de Ordenación de Alhama de Murcia
DIRECTOR OFICINA DEL PGMO
EL AYUNTAMIENTO

Marzo 2011

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

ANEXO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano: **Planta General Red de Alumbrado Público**

Escala 1/1000

INCOTEC CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Portero, 3. 30105 Murcia
Tf: 968 21 01 49 - 968 22 24 82. Fax: 968 28 17 98

O.P. 8

LEYENDA DE RED ELECTRICA EN MEDIA TENSION

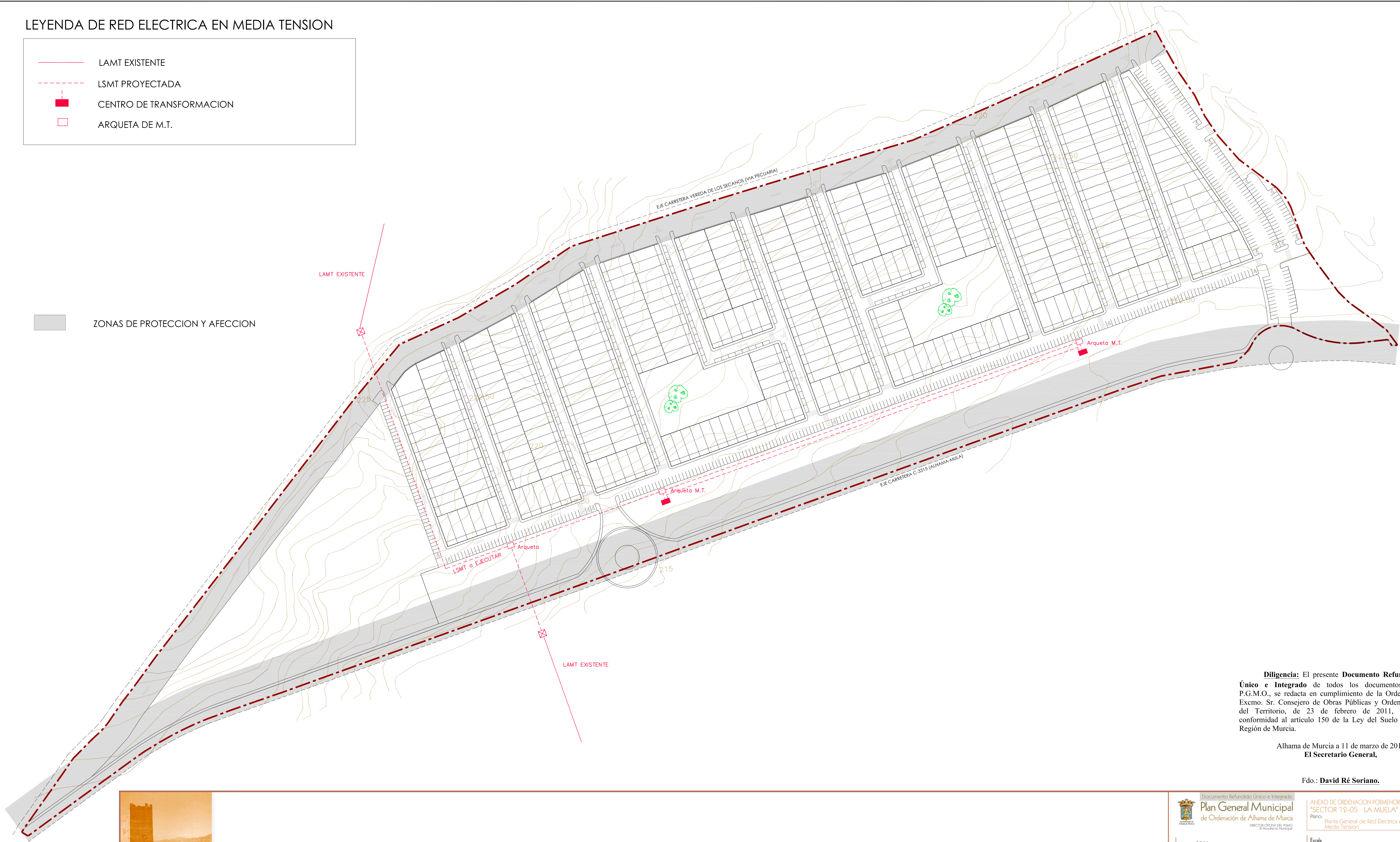
LAMT EXISTENTE

LSMT PROYECTADA

CENTRO DE TRANSFORMACION

ARQUETA DE M.T.

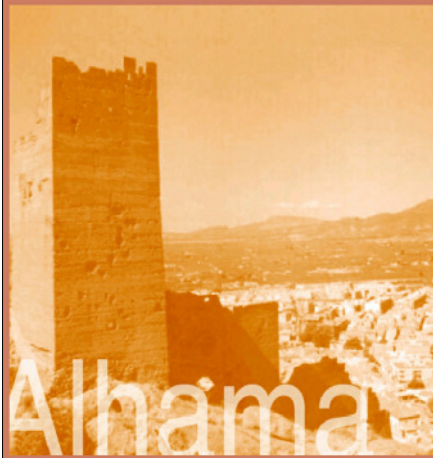
ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Plan General Municipal
de Ordenación de Alhama de Murcia
DIRECTOR OFICINA DEL PGO
D. AUGUSTO MURCIA

Marzo 2011

Fdo.: Domingo Morsemat Delgado.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano:
Planta General de Red Eléctrica en
Media Tensión

Escala 1/1000

INCOTEC CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Peñón, 3. 30105 Murcia
Tf: 968 21 01 49 - 968 22 24 82. Fax: 968 28 17 98

O.P. 9

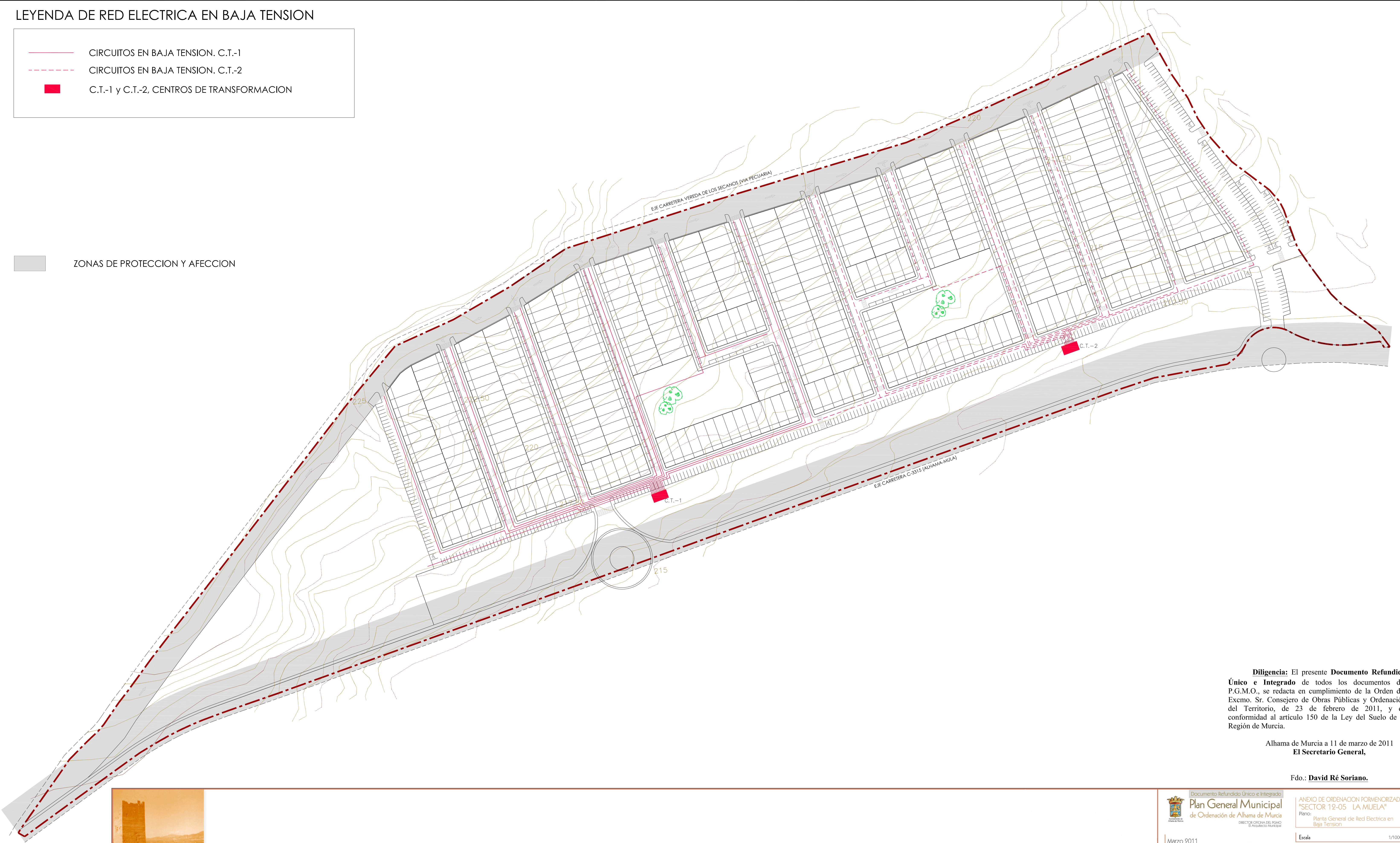
LEYENDA DE RED ELECTRICA EN BAJA TENSION

CIRCUITOS EN BAJA TENSION. C.T.-1

CIRCUITOS EN BAJA TENSION. C.T.-2

C.T.-1 y C.T.-2, CENTROS DE TRANSFORMACION

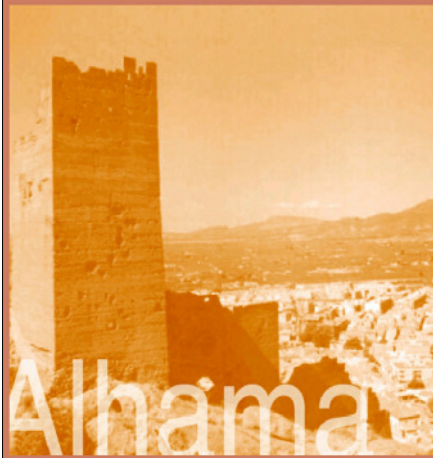
ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado

Plan General Municipal

de Ordenación de Alhama de Murcia

DIRECTOR OFICINA DEL PEGO
EL AYUNTAMIENTO MUNICIPAL

Marzo 2011

Fdo.: Domingo Morsemat Delgado.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano:
Planta General de Red Eléctrica en
Baja Tensión

Escala 1/1000

INCOTEC CONSULTORES S.L.

CI. Puerto Portero, 3. 30105 Murcia
Tél.: 968 21 01 49 - 968 22 24 82. Fax: 968 28 17 98

O.P.10

LEYENDA DE RED DE GAS

TUBERIA EXISTENTE

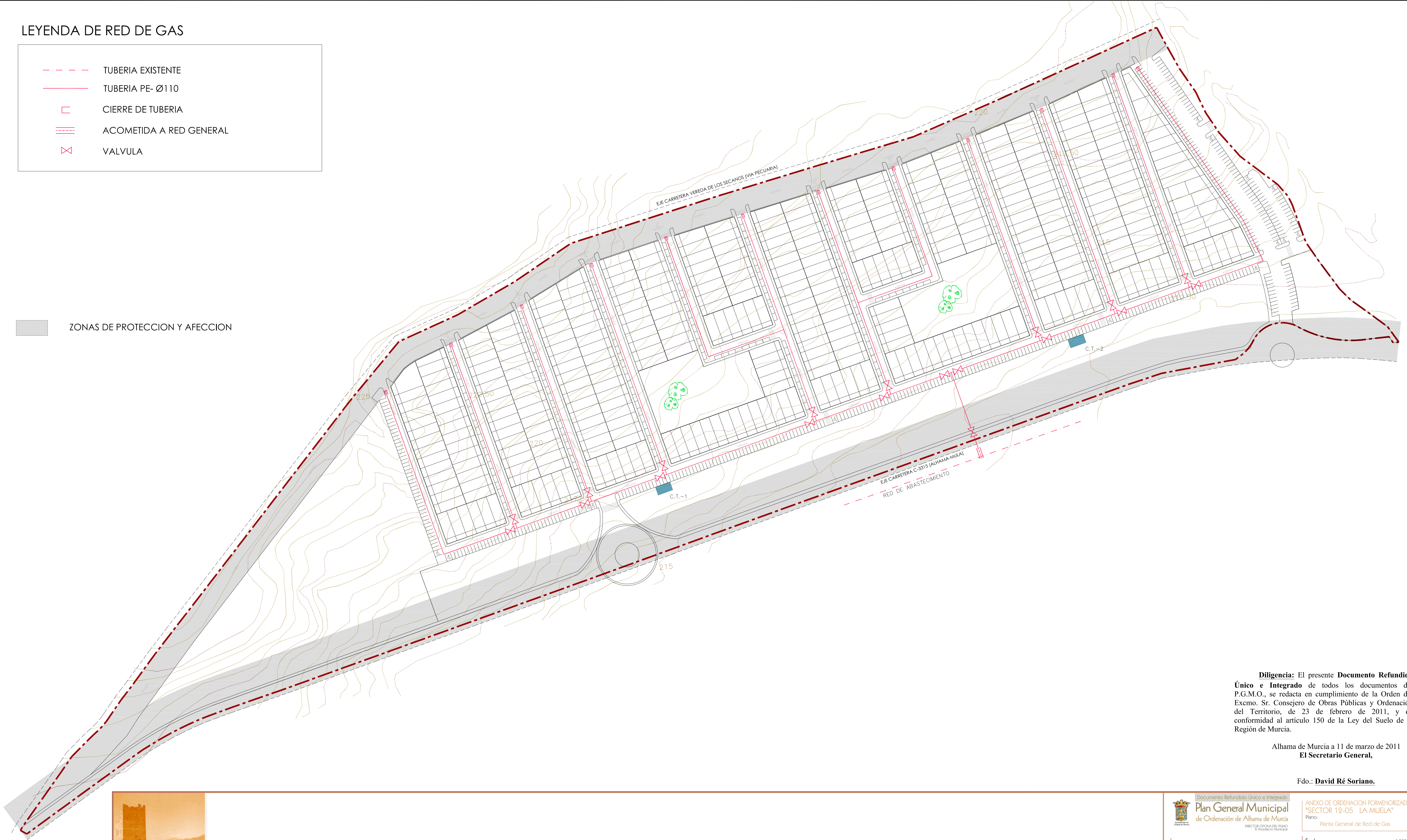
TUBERIA PE- Ø110

CIERRE DE TUBERIA

ACOMETIDA A RED GENERAL

VALVULA

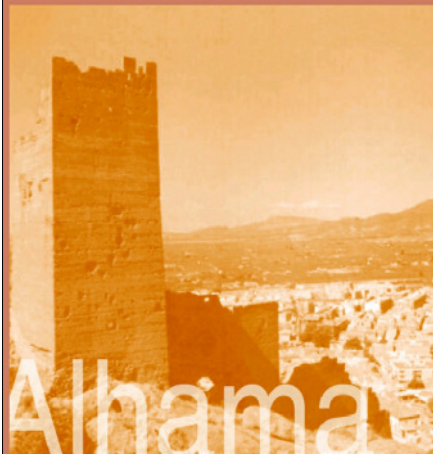
ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado
Plan General Municipal
de Ordenación de Alhama de Murcia
DIRECTOR OFICINA DEL PEGO
EL AYUNTAMIENTO

Marzo 2011

Fdo.: Domingo Morsemat Delgado.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano:
Planta General de Red de Gas

Escala

1/1000

INCOTEC CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Real, 3. 30100 Murcia
Tf: 968 21 01 49 - 968 21 24 82. Fax: 968 28 17 98

O.P.11

LEYENDA DE RED DE TELEFONIA

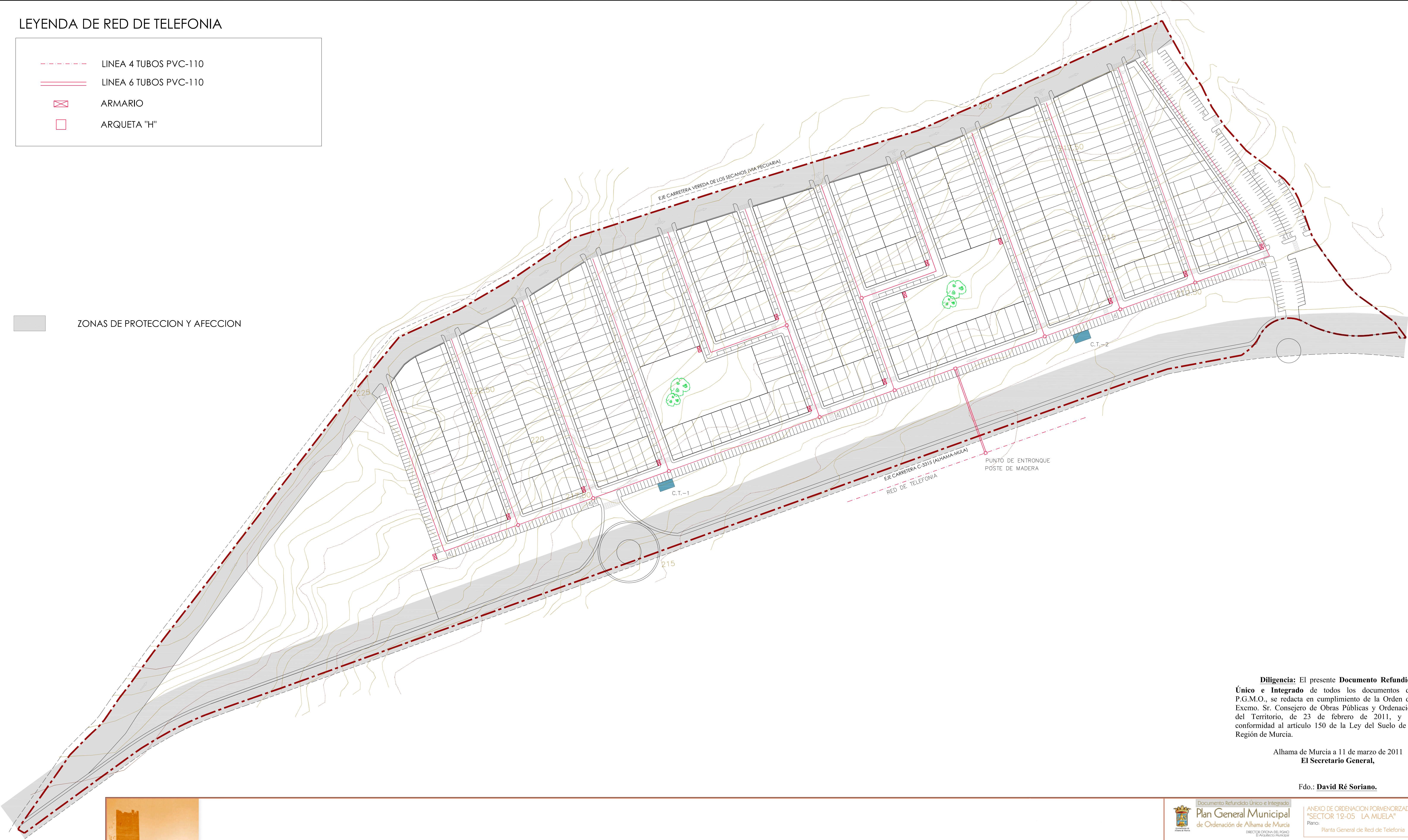
LINEA 4 TUBOS PVC-110

LINEA 6 TUBOS PVC-110

ARMARIO

ARQUETA "H"

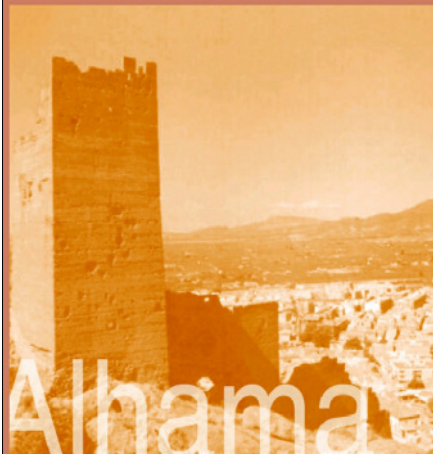
ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado

Plan General Municipal

de Ordenación de Alhama de Murcia

DIRECTOR OFICINA DEL PAGO

EL AYUNTAMIENTO

Marzo 2011

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

Fdo.: Domingo Morsemat Delgado.

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano:
Planta General de Red de Telefonía

Escala 1/1000

INCOTEC CONSULTORES S.L.
C/ Puerto Real, 3. 30100 Murcia
Tf: 968 21 01 49 - 968 21 24 02. Fax: 968 28 17 90

O.P.12

LEYENDA

MARCA VIAL L/2-5.5/0.1

MARCA VIAL L/2-1/0.1/29

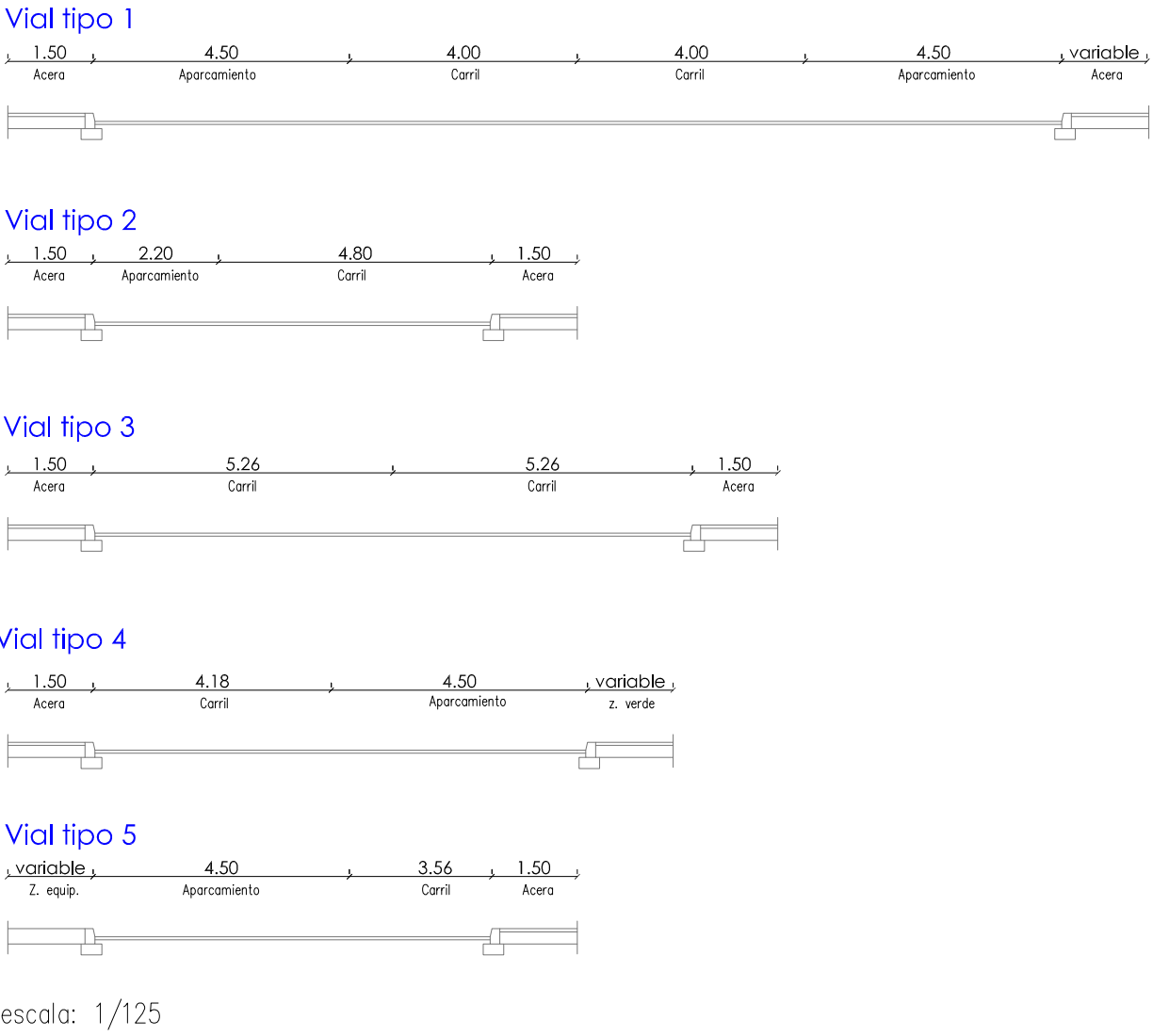
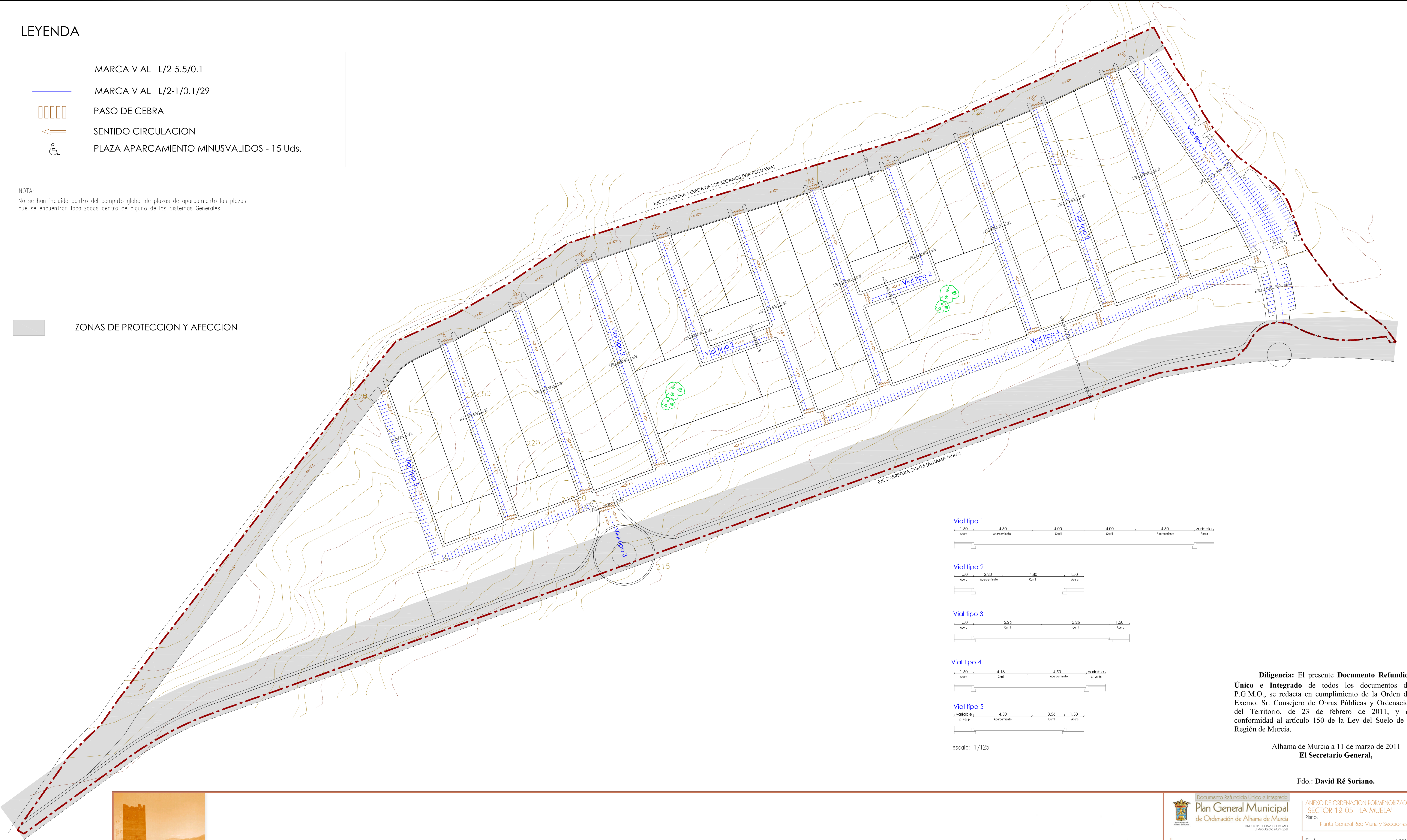
PASO DE CEBRA

SENTIDO CIRCULACION

PLAZA APARCAMIENTO MINUSVALIDOS - 15 Uds.

NOTA:
No se han incluido dentro del computo global de plazas de aparcamiento las plazas que se encuentran localizadas dentro de alguno de los Sistemas Generales.

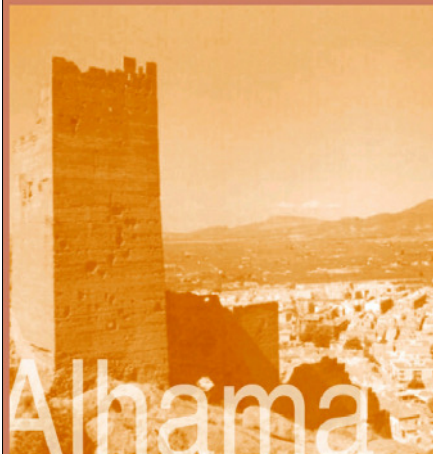
ZONAS DE PROTECCION Y AFECCION



Diligencia: El presente **Documento Refundido Único e Integrado** de todos los documentos del P.G.M.O., se redacta en cumplimiento de la Orden del Excmo. Sr. Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio, de 23 de febrero de 2011, y de conformidad al artículo 150 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Alhama de Murcia a 11 de marzo de 2011
El Secretario General,

Fdo.: **David Ré Soriano.**



Documento Refundido Único e Integrado

Plan General Municipal

de Ordenación de Alhama de Murcia

DIRECTOR OFICINA DEL P.G.M.O.
El Ayuntamiento Municipal

Marzo 2011

Fdo.: Domingo Morsemat Delgado.

Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Julio Pérez Sánchez

ANEXO DE ORDENACION PORMENORIZADA
"SECTOR 12-05 LA MUELA"
Plano:
Planta General Red Vial y Secciones

Escala 1/1000

INCOTEC

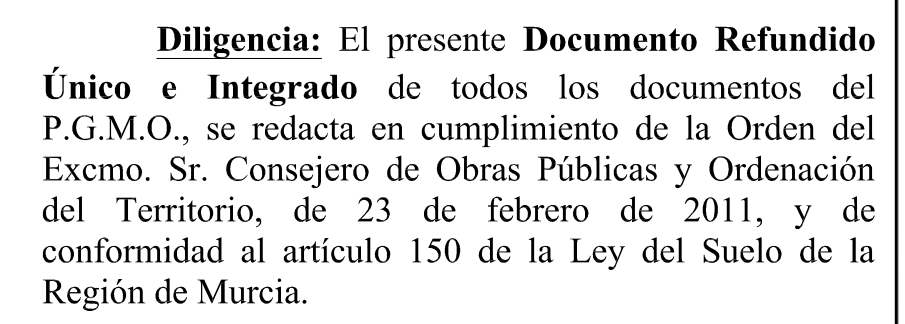
INGENIEROS DE CONSULTORES S.L.

C/ Puerto Portero, 3. 30105 Murcia
T.F.: 968 21 01 49 - 968 22 24 82. FAX: 968 28 17 98

O.P.13

 PLAZAS DE APARCAMIENTO - 713 Uds.

 PLAZA APARCAMIENTO MINUSVALIDOS - 15 Uds.



Fdo.: David Ré Soriano.

