

ÍNDICE

1	<u>ANTECEDENTES</u>	7
2	<u>JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD</u>	7
3	<u>EMPLAZAMIENTO Y LIMITES</u>	7
4	<u>SUPERFICIES</u>	8
5	<u>CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO</u>	9
5.1	GEOGRAFICAS	9
5.2	GEOTECNICAS	9
5.3	TOPOGRAFICAS	9
5.4	CLIMATICAS	10
5.5	VEGETACION	10
5.6	HIDROLOGICAS	10
6	<u>USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES</u>	11
7	<u>ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO</u>	11
8	<u>OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO</u>	12
8.1	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE	12
	DEFINICIÓN:	12
	ORDENACIÓN:	12
	CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:	12
	USOS.	13
	CONDICIONES HIGIÉNICAS.	13

CONDICIONES DE LAS FACHADAS.	13
8.2 EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA	13
8.3 TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA	14
8.4 ZONIFICACION	14
<u>9 CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL CALCULO DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS</u>	<u>15</u>
9.1 RED VIARIA	15
9.2 ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE	15
9.3 RED DE SANEAMIENTO	16
9.4 RED DE MEDIA Y BAJA TENSIÓN	16
9.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	17
9.6 PROYECTO DE URBANIZACION	17
9.7 CESIONES AL MUNICIPIO	18
9.8 SISTEMA DE ACTUACION	18
<u>10 ANEXO 1: SINTESIS Y CUADRO DE CARACTERISTICAS</u>	<u>19</u>
10.1 SUPERFICIES POR USOS	19
10.2 EDIFICABILIDAD	19
<u>11 ANEXO 2</u>	<u>20</u>
11.1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION	20
11.2 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS	20
11.3 DETERMINACIONES LEGALES	20
MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION	20
COMPROMISOS CONTRAIDOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS	20
GARANTIAS	21
MEDIOS ECONOMICOS	21
<u>12 ANEXO 3: JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA REGIONAL Y ESTATAL SOBRE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACION</u>	<u>22</u>

12.1 DECRETO 39/1987, DE 4 DE JUNIO SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS (B.O.R.M. Nº 185, 14 DE AGOSTO DE 1987)	22
ARTICULO 4.- PROYECTO	22
ARTICULO 5.- MOBILIARIO URBANO	22
ARTICULO 7.- EDIFICIOS DE USO PUBLICO	22
ARTICULO 8.- EDIFICIOS DE VIVIENDAS	22
12.2 ORDEN, DE 15 DE OCTUBRE DE 1991, SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACIÓN (B.O.R.M. Nº 260 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 1991)	23
CAPITULO II. BARRERAS EXTERIORES	23
ARTICULO 5.- DISPOSICIONES EN PLANTA	23
ARTICULO 6.- DISPOSICIONES EN ALZADOS	24
CAPITULO III. BARRERAS EN EDIFICACION	27
ARTICULO 7.- ACCESOS	27
ARTICULO 8.- ZONAS COMUNES	27
ARTICULO 9.- VIVIENDAS	28
12.3 LEY 5/1995, DE 7 DE ABRIL SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y DE PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD EN GENERAL	29
13 ORDENANZAS	30
13.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS	30
ART. 1.- GENERALIDADES	30
ART. 2.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA	30
ART. 3.- MANZANA	30
ART. 4.- POLIGONO	30
ART. 5.- ETAPA	30
ART. 6.- FASE	30
ART. 7.- LINDEROS	31
ART. 8.- RASANTE	31
ART. 9.- RETRANQUEO	31
ART. 10.- MEDICION DE RETRANQUEO	31
ART. 11.- LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION	31
ART. 12.- SUPERFICIE OCUPADA	31
ART. 13.- OCUPACION	32
ART. 14.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE	32

ART. 15.- ALTURA DE LA EDIFICACION	32
ART. 16.- ALTURA DE PLANTA	32
ART. 17.- ALTURA LIBRE DE PLANTA	32
ART. 18.- INDICE DE PISO EN PARCELA O EDIFICABILIDAD DE PARCELA	32
ART. 19.- INDICE MEDIO DE PISO O EDIFICABILIDAD MEDIA	32
ART. 20.- EDIFICACION AISLADA	33
ART. 21.- EDIFICACION PAREADA	33
13.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO	33
CALIFICACION DEL SUELO	33
ART. 22.- SISTEMAS Y ZONAS	33
ESTUDIOS DE DETALLE	33
ART. 23.- GENERALIDADES	33
PARCELACIONES	34
ART. 24.- GENERALIDADES	34
ART. 25.- AGRUPAMIENTO Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS	34
PROYECTOS DE URBANIZACION	34
ART. 26.- GENERALIDADES	34
ART. 27.- RED VIARIA	35
ART. 28.- ALCANTARILLADO	35
ART. 29.- RED DE AGUA	35
ART. 30.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA	36
ART. 31.- ALUMBRADO PÚBLICO	36
13.3 NORMAS DE LA EDIFICACION	37
CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS	37
ART. 32.- LICENCIAS	37
ART. 33.- ACCESOS A PARCELAS	37
ART. 34.- NIVELES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA Y RAMPAS	37
ART. 35.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS	38
ART. 36.- APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA	38
CONDICIONES DE LA EDIFICACION	38
ART. 37.- NORMATIVA GENERAL	38
CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD	39
ART. 38.- ELEMENTOS COMPUTABLES	39
ART. 39.- ELEMENTOS EXCLUIDOS	39
CONDICIONES DE USO	39
ART. 40.- USOS PROHIBIDOS	39

ART. 41.- USOS TOLERADOS	40
ART. 42.- USOS OBLIGADOS	40
ART. 43.- RUIDOS	40
CONDICIONES ESTETICAS	40
ART. 44.- GENERALIDADES	40

14 ORDENANZAS PARTICULARES **42**

ART. 45.- RED VIARIA	42
CONDICIONES DE EDIFICACION	42
CONDICIONES DE VOLUMEN	42
CONDICIONES DE USO	42
ART. 46.- ESPACIOS LIBRES	42
CONDICIONES DE EDIFICACION	42
CONDICIONES DE VOLUMEN	42
CONDICIONES DE USO	43
ART. 47.- EQUIPAMIENTO PUBLICO	43
CONDICIONES DE EDIFICACION	43
CONDICIONES DE VOLUMEN	43
CONDICIONES DE USO	43
ART. 48.- ZONA LUCRATIVA.	43
CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICACIÓN.	43
EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN MANZANAS LUCRATIVAS	44
TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD	44
USOS PREVISTOS EN CADA UNA DE LAS MANZANAS LUCRATIVAS.	44
CONDICIONES DE USO	44
CONDICIONES ESTETICAS	45
ART. 49.- APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.	45
DISPOSICION FINAL	45

15 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO **46**

15.1 CRITERIOS UTILIZADOS EN LA EVALUACION DE LOS COSTES DE LA URBANIZACION	46
15.2 EVALUACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION	48
15.3 INDEMNIZACIONES	49
15.4 COSTES DE LOS PROYECTOS	49

15.5 OTROS COSTES	49
15.6 RESUMEN GLOBAL DE COSTES	49
15.7 REPERCUSIONES	49
<u>16 PLAN DE ETAPAS</u>	<u>50</u>
16.1 ETAPAS PARA LA REALIZACION DE LA ORDENACION	50
URBANIZACION	50
ORDENACION	50
16.2 SISTEMA DE ACTUACION	50

1 ANTECEDENTES

Por encargo de la urbanizadora GESTIÓN DE SUELOS TERCIARIOS S.L., el ingeniero firmante procede a la redacción del presente proyecto consistente, como se reseña en el encabezamiento, en la elaboración del Plan Parcial del sector Cañada Manrique fase II, de Calasparra (Murcia).

Como antecedente a este documento hay que reseñar el que recientemente se ha producido la aprobación y publicación en el B.O.R.M. de la modificación de la Normas Subsidiarias de Calasparra, en la que se recogía la calificación del sector como “Apto para Urbanizar”.

2 JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Calasparra recogieron en su día la posibilidad de ofrecer un nuevo producto urbanístico (parcelas para edificación unifamiliar aislada), para ofrecer al creciente turismo extranjero que se viene implantando en la zona, así como intentar con ello resolver los cuantiosos problemas que vienen provocando las edificaciones (clandestinas o no) en Suelo No Urbanizable.

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Parcial, está siendo avalada por la lista de espera de nuevos adquirentes de parcelas que posee la Urbanizadora, así como por las numerosas consultas al respecto que ha recibido el Ayuntamiento de Calasparra.

3 EMPLAZAMIENTO Y LIMITES

La ubicación y dimensiones del sector de suelo urbanizable objeto del Plan Parcial, se refleja con detalle en los planos adjuntos. Como se ha dicho, los terrenos se encuentran clasificados por la reciente Modificación de las Normas Subsidiarias del municipio de Calasparra como APTOS PARA URBANIZAR.

La presente actuación supone el desarrollo de la totalidad de los terrenos calificados como Aptos para Urbanizar (292.211 m²).

El sector linda en todo su perímetro con terrenos no urbanizables (grado 7), a excepción del límite común con el sector Cañada Manrique fase I, y el tramo de camino de acceso al Santuario de la Virgen de la Esperanza.

4 SUPERFICIES

La superficie total es de 292.211,16 m² (29,22 Has), ordenadas como sigue a continuación:

Superficie edificable	202.661,31 m2	69.35 %
Superficie dotacional zona verde	30.374,89 m2	10.40 %
Superficie equipamiento público	14.699,71 m2	5.03 %
Superficie red viaria	44.475,25 m2	15.22 %
Superficie total del sector	292.211,16 m2	100 %

Por las características de este plan parcial de uso residencial nos encontramos según el Artículo 106 de la Ley 1/2001 Del Suelo De La Región de Murcia, en del tipo Residencial de Mínima Densidad. Y se cumplen por tanto las reservas para Parques, Jardines y zonas de recreo de dominio y uso publico (10%) asi como las reservas para equipamientos de dominio y uso publico (5%)

Por lo que respecta al número de plazas de aparcamientos en viario público, se han previsto un total de 539 plazas, superando el módulo previsto en la legislación vigente de una por cada 100 m² de edificación, que equivaldrían a 438 plazas.

Del total de plazas previstas se preverán más de 11 plazas destinadas a plazas adaptadas (3'30 * 4'50 m.), superiores al 2% del total, para usuarios minusválidos.

5 CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO

5.1 GEOGRAFICAS

Los terrenos se encuentran al oeste de la población de Calasparra, formando parte de la llanura existente entre la Sierra San Miguel y el río Segura.

El acceso principal al sector se produce desde el vial estructural que sirve de acceso al Santuario de la Virgen de la Esperanza, quedando también comunicado con el sector “Cañada Manrique fase I” a través de los viales interiores de dicha urbanización.

5.2 GEOTECNICAS

Los terrenos poseen una capacidad de carga aceptable, entre media y alta, con grado de sismicidad VII. Según la Norma de Construcción Sismorresistente (NCSE-94), el valor de la aceleración sísmica básica (Ab/G) para la localidad de Calasparra es de 0'07, siendo el valor del coeficiente de contribución K igual a la unidad.

Existen, por tanto, condiciones constructivas favorables, pudiéndose encontrar problemas de tipo puntual.

El término municipal de Calasparra se enmarca, desde el punto de vista geológico, en el dominio SubBético Medio-Septentrional, caracterizado por materiales mesozoicos, y terciarios no metamórficos, de escasa esquistosidad, que corresponden a un margen continental de la Placa Ibérica.

Los materiales que nos encontramos tienen una naturaleza carbonática (Calizas y Dolomias), presentando numerosas alteraciones Kársticas, y ferruginosas. Así mismo se encuentran fracturados con abundantes pliegues y fracturas que provocan depresiones y elevaciones, correspondiendo una de estas a la localidad de Calasparra,

Fosilizando estos materiales encontramos materiales del terciario (Mioceno), que corresponden a margas y conglomerados poligénicos, de facies lacustres.

Por encima del Terciario, se encuentra el Plio-Cuaternario, caracterizado por ser materiales detríticos, que rellenan fosas y depresiones. Corresponden a materiales de facies aluviales y coluviales.

5.3 TOPOGRAFICAS

Los terrenos se encuentran a una cota aproximada sobre el nivel del mar de 330 metros.

Orográficamente se encuentra abanclado con caída hacia el norte, con una configuración típica de cañada.

Las pendientes en general son suaves, por lo que, salvo en zonas puntuales, no serán precisos grandes movimientos de tierras en el momento de la ejecución de las infraestructuras ni para el nivelado de las parcelas edificables.

5.4 CLIMATICAS

El clima de Calasparra es continental, seco, con gran cantidad de horas de sol al año y frecuentes heladas a finales del invierno.

5.5 VEGETACION

Tal y como se refleja en los planos adjuntos, la zona de actuación corresponde a terrenos de uso tradicional agrícola, estando actualmente gran parte de su superficie desafectada de este uso, configurándose como eriales abanclados.

5.6 HIDROLOGICAS

No existe ningún cauce, rambla o ramblizo que atraviese el sector en lo que se refiere a aguas superficiales, existiendo drenaje favorable por escorrentía superficial.

6 USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La zona que se ordena, terrenos de secano sin cultivar, no se explota agrícolamente en la actualidad.

En cuanto a edificaciones, tan solo existe una nave abandonada en su interior.

El acceso al sector se produce desde la carretera de acceso al Santuario de la Virgen de la Esperanza.

El sector “Cañada Manrique fase I”, que linda con el que nos ocupa y está comunicado con el mismo a través de un vial interior, cuenta con la totalidad de los servicios, con lo que el sector “Cañada Manrique fase II” cuenta con las infraestructuras de abastecimiento de agua potable, energía eléctrica y telecomunicaciones en su límite.

7 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La totalidad de la superficie objeto del Plan Parcial es propiedad de la urbanizadora GESTIÓN DE SUELOS TERCARIOS S.L.

8 OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO

8.1 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

La Modificación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Calasparra, en relación con la Zona Cañada Manrique, señalan lo que sigue a continuación.

DEFINICIÓN:

Corresponde a esta solicitud de clasificación los terrenos grafiados en los planos adjuntos, situados al noroeste del casco urbano en el lugar conocido como Cañada Manrique.

ORDENACIÓN:

La edificación en suelo URBANIZABLE SECTORIZADO (apto para urbanizar) se llevará a cabo mediante la redacción del correspondiente plan parcial y proyecto de urbanización, previa aprobación del proyecto de reparcelación.

Teniendo en cuenta que el terreno a considerar tiene una superficie de 29 Ha., se establecen los siguientes parámetros urbanísticos:

CONDICIONES DE EDIFICABILIDAD:

- Calificación: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (apto para urbanizar)
- Uso y topología: RESIDENCIAL AISLADA
- Aprovechamiento tipo (edificabilidad): 0.15m²/m².
- Parcela Mínima edificable: 525 m².
- Ocupación Máxima de Parcela: 25%
- Altura Máxima: dos plantas
- Altura mínima: una planta
- Fachada mínima: 10 ml

- Retranqueos: Cuatro metros a la vía principal de fachada y tres a linderos.

USOS.

Se admite únicamente el uso para viviendas unifamiliares aisladas, pudiendo establecerse comercios, oficinas y otros compatibles con el residencial (deportivo, hostelero, creativo, etc) pero en ningún caso industrias de cualquier tipo.

CONDICIONES HIGIÉNICAS.

Se estará a lo dispuesto en la Ordenanzas Municipales en los artículos II-16, II-20, II-21 y II-22.

CONDICIONES DE LAS FACHADAS.

Se estará, en lo tocante a los vuelos de las edificaciones, a lo dispuesto con carácter general en el artículo II-5 de los Ordenanzas Municipales.

Se evitará el uso indiscriminado de materiales que tienda a causar un impacto estético negativo por la disparidad de colores y morfología de diseño.

Los cerramientos de parcela deberán ser realizados mediante obra fija de como máximo un metro de altura, permitiéndose también un seto perimetral de altura adecuada.

8.2 EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

La ordenación propuesta intenta conciliar el aprovechamiento racional de los terrenos y un coste ajustado de la urbanización, con el aislamiento suficiente de las futuras parcelas, de forma que se precise el mínimo movimiento de tierras para el desarrollo del conjunto.

Las cesiones para equipamientos colectivos públicos se ubican en el acceso a la urbanización donde se estima que permitirán una mayor flexibilidad de uso.

Las zonas verdes se han previsto dispersas por la urbanización, facilitando su uso y disfrute para los habitantes del sector

En base a estas determinaciones, se han desarrollado distintas alternativas, siendo de todas ellas elegida como óptima la que se muestra en planos de este documento.

8.3 TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA

El acceso al sector se ha previsto utilizando una glorieta de nueva ejecución de diámetro 32 metros ubicada en la carretera de acceso al Santuario de la Virgen de la Esperanza.

Desde esta glorieta se ha previsto un vial principal del sector de 18 metros de anchura, cuya función será distribuir el tráfico por los viales interiores del sector.

Estos viales interiores se han previsto de 10 metros de anchura con sentido único de marcha, con aparcamientos en uno de los laterales, excepto el que lleva a las ultimas parcelas mas aisladas que será de 10 metros de ancho pero con sentido doble de marcha y sin aparcamientos.

La red peatonal, así como los aparcamientos anexos a la red viaria, se detalla en los planos adjuntos.

Los aparcamientos previstos, junto con los obligatorios (uno por vivienda como mínimo) que cada parcela contendrá en su interior en cumplimiento de lo que señalan las Ordenanzas y las exigencias que en cada caso estimen los servicios técnicos municipales, corresponden a los exigidos por el Reglamento de Planeamiento.

Todos ellos se prevén anexos a la red viaria, no considerándose necesaria la reserva de áreas específicas para este uso. Se dimensionan en línea con los viales (2'20 * 4'50 m) y se reservará un mínimo del 2% del total de las plazas para uso de minusválidos, con dimensiones 3'30 * 4'50 m. Dichas plazas se fijarán en las inmediaciones de los espacios libres y equipamientos colectivos.

8.4 ZONIFICACION

Los espacios libres y dotaciones previstos cumplen sobradamente los estándares exigidos por el Reglamento de Planeamiento, habiéndose procurado las zonas verdes distribuidas por todo el sector, de modo que contribuyan a un mayor confort de los usuarios de las parcelas.

Como es lógico, se han centralizado los equipamientos publicos en el acceso de la urbanización para un mejor acceso a los mismos, al objeto de identificar claramente los usos distintos al residencial.

9 CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL CALCULO DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS

9.1 RED VIARIA

Todos los viales interiores (a excepción del principal de acceso) serán de 10 m. de ancho, dispondrá de uno o dos carriles de 3'50 m., siendo los restantes para sendas aceras de 1'50 m. de ancho y una línea de aparcamientos. El vial principal que conecta el sector con la red viaria existente será de 18 m. de ancho, dispondrá de dos carriles de 3'50 m., siendo los restantes para sendas aceras de 2'50 m., una mediana de 1 m. de ancho y el resto para aparcamientos en línea a ambos lados. Los viales tendrán una pendiente longitudinal máxima del 10% (sólo superable en casos excepcionales en que el relieve del terreno así lo requiera) y una pendiente transversal del 2%, con objeto de favorecer el desagüe de las aguas pluviales.

Por lo que respecta al firme, se prevé una base granular de 15 cm. de espesor, sobre una subbase también granular del mismo espesor y, finalmente, una capa asfáltica de mezcla bituminosa en caliente (5 cm de espesor), configurando así una sección estructural tipo A-421 según la Norma 6.1 IC.

Las características del terreno sobre el que se asienta la red viaria deberá contrastarse en los ensayos del proyecto de urbanización, suponiéndose que la explanada tiene un C.B.R. medio comprendido entre 10 y 20 (E-2).

No obstante lo anterior, el futuro proyecto de urbanización podrá fijar otro tipo de firme, siempre que se justifique su idoneidad técnica.

9.2 ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE

DESCRIPCION DE LA RED

La red de agua potable conectará al conducto de Polietileno perteneciente a la infraestructura de abastecimiento de agua potable perteneciente a la Fase I de la Cañada de Manrique. Las tuberías serán de polietileno de alta densidad (red general) y baja densidad (acometidas domiciliarias) convenientemente señalizadas e individualizadas. El dimensionamiento de la red seguirá los parámetros indicados en las NTE.

MATERIALES Y CARACTERISTICAS

Las conducciones, como se ha dicho, serán de polietileno de alta y baja densidad. Los collarines de las acometidas serán de fundición dúctil, incluso accesorios de latón.

Irán alojadas en la zanja sobre capa de arena de 10 cm. y cubiertas y protegidas del mismo material.

La zanja tendrá la suficiente profundidad para soportar cargas de tráfico peatonal. Para los cruces de calzada la tubería se protegerá mediante camisa de hormigón, sobre cama de arena o grava de 10 cm. de espesor. Las llaves, elementos de seguridad, válvulas de descarga, etc., irán ubicadas en pozos de registro.

Las válvulas de corte serán de cierre elástico con plato en forma de cuña y revestida con caucho especial galvanizado. Su número será el adecuado para permitir el aislamiento de cada tramo de la red independizándolo de los demás.

9.3 RED DE SANEAMIENTO

DESCRIPCION DE LA RED

La red de alcantarillado a ejecutar será dimensionada para recoger las aguas negras generadas por el sector. Este caudal se conducirá hasta la red de alcantarillado de la población de Calasparra mediante una impulsión a ejecutar en el sector.

Dadas las características de las viviendas a instalar, las escorrentías y nivel freático del terreno se proyecta una red de saneamiento de tipo unitario.

Los pozos de registro se situarán, como máximo, a 50 m. de distancia y, en todo caso, en los puntos de cambio de sección, alineación o pendiente.

En todas las zonas donde la red de saneamiento se sitúa en el eje de las calzadas, se dejarán acometidas a cada una de las parcelas previamente a la realización de la pavimentación.

CONDICIONES DE CÁLCULO

Para el caudal de aguas negras, considerando como tal el vertido orgánico de la población, el cálculo se efectúa a partir del de abastecimiento considerando un factor punta de 2'4.

Las velocidades extremas del agua en las conducciones oscilarán entre 0'60 m/seg. (que garantizan la autolimpieza de la red) y 3 m/seg. Excepcionalmente se podrá llegar a 5 m/seg.

MATERIALES Y CARACTERISTICAS

La red será de sección circular, con tubería de hormigón en masa, junta estanca de goma, para 0'5 atms. De P.T., campana armada, sobre base de arena de 15 cm. de espesor. La profundidad mínima de la zanja será tal que la altura desde la generatriz de la tubería a la rasante sea mayor de 1'00 m.

9.4 RED DE MEDIA Y BAJA TENSION

DISEÑO DE LA RED

Para el abastecimiento del sector en media tensión, se utilizará la línea subterránea existente en la Fase I de la Cañada de Manrique. Se ejecutarán dos empalmes tripolares, de esta manera se materializará el soterramiento de la línea aérea de media tensión existente antes de la ejecución de las dos fases. Se utilizarán dos Centros de Transformación, con capacidad suficiente para todo el conjunto (400 + 400 KVA cada uno) y ubicados en los lugares señalado en planos. A partir de los citados transformadores se alimentará en baja tensión el 100% del suelo ordenado, colocando las acometidas particulares en los límites de cada parcela.

Las redes serán subterráneas e irán ubicadas bajo el acerado, previéndose refuerzos en los cruces de calzada.

9.5 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

En la red viaria se utilizarán columnas de iluminación de 9 y 10 m. de altura. Para los viales peatonales, se preverán báculos de iluminación de 4 m. de altura. Las glorietas se iluminarán con proyectores colocados en columnas de 15 m. de altura. Los diferentes circuitos de alumbrado estarán conectados al cuadro de mando correspondiente, en zonas ajardinadas, de modo que se cumplan en cualquier punto las condiciones de iluminación exigidas por las Normas Subsidiarias.

Las canalizaciones, al igual que las anteriores, serán subterráneas y envueltas en arena bajo las aceras, con una profundidad bajo rasante mínima de 60 cm.. En los cruces de calzada las conducciones deberán reforzarse mediante hormigón.

Los báculos de la red viaria se colocarán, preferentemente, en el mismo lateral, con objeto de reducir el costo de la red, cumpliendo siempre con las exigencias mismas de las Normas. Las luminarias serán de vapor de sodio de alta presión, antivandálicas, con una potencia de 150 W. Para las sendas peatonales y zonas verdes podrá utilizarse luminarias de vapor de sodio de alta presión con una potencia de 100 W. Los proyectores a utilizar serán de vapor de sodio de alta presión de 400 W. de potencia.

9.6 PROYECTO DE URBANIZACION

No obstante las determinaciones de los apartados anteriores, el proyecto de urbanización podrá modificarlas, siempre que se justifique técnicamente la funcionalidad de la solución que se proyecte.

Las redes de servicios señaladas en los planos adjuntos, tienen carácter de esquema y por tanto no son vinculantes respecto a las que se diseñan en los proyectos de urbanización que desarrollen el sector.

9.7 CESIONES AL MUNICIPIO

Según el Artículo 69 1 a) de la Ley del Suelo, son de cesión obligatoria y gratuita a favor del Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, zonas verdes y dotaciones publicas.

Según el Artículo 69 1 b) de la Ley del Suelo, deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento lucrativo que corresponde a los terrenos

Tratándose de un Plan Parcial de iniciativa privada, la urbanizadora según convenio correrá con los costes íntegros de las obras de infraestructura y urbanización, que se garantizará con avales, según el artículo 162.1 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aval del 10% sobre el coste total de la urbanización.

A cambio de ello, los propietarios del suelo recibirán todo su derecho de volumen en las parcelas adjudicadas.

9.8 SISTEMA DE ACTUACION

El Plan Parcial comprende un solo polígono y el sistema de actuación propuesto es el de **CONCERTACION DIRECTA**, ya que tenemos un propietario único, asumiendo el papel de urbanizador el propietario único, pudiendo declararse la reparcelación innecesaria.

10 ANEXO 1: SINTESIS Y CUADRO DE CARACTERISTICAS

10.1 SUPERFICIES POR USOS

Superficie edificable	202.661,31 m²	69.35 %
Superficie dotacional zona verde	30.374,89 m²	10.40 %
Superficie equipamiento público	14.699,71 m²	5.03 %
Superficie red viaria	44.475,25 m²	15.22 %
Superficie total del sector	292.211,16 m²	100 %

10.2 EDIFICABILIDAD

EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR

$$292.211,16 \text{ m}^2 * 0,15 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 43.831,67 \text{ m}^2$$

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN MANZANAS

LUCRATIVAS PARA USO RESIDENCIAL

$$43.831,67 \text{ m}^2 : 202.661,31 \text{ m}^2 = 0.216 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

$$14.699,71 \text{ m}^2 * 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 7.349,86 \text{ m}^2$$

APROVECHAMIENTO PUBLICO

Según la legislación vigente se fija un mínimo del 10 %, que se corresponde con:

$$0,10 * 43.837,67 = 4.383,77 \text{ m}^2$$

APROVECHAMIENTO PRIVADO PARA USO RESIDENCIAL

Descontando de la edificabilidad total el aprovechamiento público, queda un aprovechamiento máximo de:

$$43.831,67 - 4.383,77 = 39,447,90 \text{ m}^2$$

11 ANEXO 2

11.1 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

Como ya se ha dicho, La Modificación de las Normas Subsidiarias de Calasparra recogieron en su día la posibilidad de ofrecer un nuevo producto urbanístico (parcelas para edificación unifamiliar aislada), para ofrecer al creciente turismo extranjero que se viene implantando en la zona, así como intentar con ello resolver los cuantiosos problemas que vienen provocando las edificaciones (clandestinas o no) en Suelo No Urbanizable.

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Parcial, está siendo avalada por la lista de espera de nuevos adquirentes de parcelas que posee la Urbanizadora, así como por las numerosas consultas al respecto que ha recibido el Ayuntamiento de Calasparra.

11.2 RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS

El propietario único es GESTIÓN DE SUELOS TERCIARIOS S.L.,
con domicilio social en Plaza José Canales nº 1, Almoradí (Alicante); 03160.
CIF: B-53101341

11.3 DETERMINACIONES LEGALES

MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION

Las obras de urbanización contempladas en el presente Plan Parcial y en el correspondiente proyecto de urbanización, serán ejecutadas en su totalidad por **GESTIÓN DE SUELOS TERCIARIOS S.L.**

El sistema de actuación previsto es, por tanto el de **CONCERTACION DIRECTA.**

COMPROMISOS CONTRAIDOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS

Los propietarios cederán el 10,00 % del aprovechamiento lucrativo.

Las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanísticos precisos para la edificación, se finalizarán, en un plazo de 5 años máximo desde la aprobación definitiva de la modificación de las normas subsidiarias de Calasparra por la que se recalifica el sector.

La conservación de la urbanización, una vez ejecutada, correrá a cargo de la Entidad Urbanística constituida a tal efecto por los propietarios de las parcelas y, tras ser aceptada por el mismo, al Ilmo. Ayuntamiento de Calasparra.

GARANTIAS

Como garantía del exacto cumplimiento de dicho convenio, la urbanizadora presentará garantía (en forma de aval bancario u otra establecida por la Normativa de Contratación Administrativa) por importe del 10% de los costes de implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la valoración económica del presente Plan Parcial, así como cualquier otra que estime oportuna la Corporación.

MEDIOS ECONOMICOS

GESTIÓN DE SUELOS TERCIARIOS S.L. cuenta con recursos propios y capacidad de crédito más que suficientes para llevar a cabo la actuación prevista, estando dispuesta a aportar cualquier otra prueba de solvencia que precise el Ayuntamiento de Calasparra.

12 ANEXO 3: JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA REGIONAL Y ESTATAL SOBRE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACION

Se redacta el presente anexo en cumplimiento del Decreto Regional 39/1987, de 4 de Junio, sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas, la Orden de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente que lo desarrolla (15-10-1991), sobre Supresión de Barreras Arquitectónicas en Espacios Públicos y Edificación, así como de la Ley 5/1995, de 7 de Abril, sobre "Condiciones de Habitabilidad en Edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General".

12.1 DECRETO 39/1987, DE 4 DE JUNIO SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS (B.O.R.M. Nº 185, 14 DE AGOSTO DE 1987)

ARTICULO 4.- PROYECTO

Se contemplan, en el presente proyecto, las prescripciones precisas para evitar o suprimir las barreras arquitectónicas en los elementos de urbanización.

ARTICULO 5.- MOBILIARIO URBANO

El mobiliario urbano (cabinas telefónicas, papeleras, bancos, semáforos, postes y señales indicadoras, toldos, marquesinas, jardineras, fuentes, kioscos, etc.) habrá de diseñarse y disponerse de tal forma que, sin restringir la movilidad y desenvolvimiento de las personas disminuidas, pueda ser utilizado en igualdad de condiciones por todos los ciudadanos.

ARTICULO 7.- EDIFICIOS DE USO PUBLICO

Los edificios, locales e instalaciones de uso público, serán accesibles sin barreras arquitectónicas, debiendo tener adaptados, como mínimo, un itinerario peatonal que una la edificación con la vía pública, y un itinerario interior (o mecanismo de acceso) a todas las dependencias principales o de uso básico propias del edificio o instalación.

ARTICULO 8.- EDIFICIOS DE VIVIENDAS

Los edificios de viviendas deberán tener adecuados para su uso por personas que precisan silla de ruedas para desplazarse, los siguientes elementos:

En todos los casos, al menos un itinerario peatonal adaptado que una la edificación con la vía pública (no se prevén dentro del Plan Parcial, edificios de viviendas colectivas).

12.2 ORDEN, DE 15 DE OCTUBRE DE 1991, SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACIÓN (B.O.R.M. Nº 260 DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 1991)

CAPITULO II. BARRERAS EXTERIORES

ARTICULO 5.- DISPOSICIONES EN PLANTA

La anchura mínima de los itinerarios peatonales exteriores, es de 1'50 m. Cuando existan obstáculos puntuales, tales como postes, semáforos, cabinas u otros, se dispondrán de forma que resulte una anchura libre no menor de 1'20 m. en itinerarios adaptados, ni menor de 0'90 m. en itinerarios practicables.

Los pavimentos destinados a tránsito peatonal serán duros y antideslizantes.

Los suelos terreros (en itinerarios y zonas peatonales de parques y jardines) se realizarán con tierras arenosas permeables.

Se adoptará un tipo de pavimento especial, cuya textura superficial pueda ser diferenciada de forma táctil al caminar destinado a advertir a los invidentes ante diversas situaciones, riesgos y obstáculos.

Con objeto de advertir a los invidentes de la inmediata proximidad de riesgos, obstáculos y otras situaciones singulares en itinerarios y zonas peatonales se dispondrán en el suelo franjas de pavimento táctil de anchura entre 0'80 m. y 1'20 m., salvo especificación en contrario, al menos en los siguientes casos:

- Esquinas y cruces.
- Pasos de peatones y vados.
- Curvas.
- Medianas.
- Puntos singulares.
- Rejillas.
- Aparcamientos. Los accesos peatonales a dichas plazas deberán cumplir las condiciones establecidas en esta Orden para itinerarios adaptados o practicables en su caso. En el suelo de las plazas especiales se reproducirá el símbolo internacional de accesibilidad para minusválidos. Así mismo, se

dispondrá este símbolo en una placa de señalización, situada en el extremo de la plaza de aparcamiento, según se especifica en el art. 12.2 de la Orden.

ARTICULO 6.- DISPOSICIONES EN ALZADOS

6.2.- RAMPAS

Las rampas peatonales exteriores tendrán una anchura libre mínima de 1'50 m. en itinerarios adaptados y 1'20 m. en itinerarios practicables. Siempre que las circunstancias lo permitan, la anchura será mayor de 1'80 m., para facilitar el cruce de dos sillas de ruedas.

Cuando existan obstáculos puntuados como postes de alumbrado o señalización u otros, se dispondrán de forma que resulte una anchura libre mínima de 1'20 m.

La pendiente longitudinal máxima será del 6% en itinerarios adaptados y del 8% en itinerarios practicables.

Cada 10'00 m. de desarrollo horizontal, al menos, así como en ambos extremos de la rampa, se dispondrán rellanos de 1'50 m. de longitud y anchura mínimas y pendiente no mayor del uno por ciento (1%), para permitir el giro de una silla de ruedas.

La sección transversal de los tramos rectos será siempre horizontal. En tramos curvos la pendiente transversal será no mayor del dos por ciento (2%).

Las rampas estarán pavimentadas con materiales duros y antideslizantes.

A ambos lados de la rampa se dispondrá un reborde de protección, de altura no menor de 5 centímetros, para impedir la caída lateral de la silla de ruedas.

En el arranque superior de toda rampa se dispondrá una franja transversal de pavimento táctil, según lo dispuesto en el artículo 5.4 de esta Orden.

6.3.- ESCALERAS

La anchura mínima de escaleras exteriores será de 1'50 metros en itinerarios adaptados, pudiendo reducirse hasta 1'20 metros en anchura libre cuando existan obstáculos puntuales, así como en itinerarios practicables.

Las dimensiones de los peldaños deberán satisfacer las siguientes condiciones:

- $2 * \text{tabica} + 1 * \text{huella} = 64 \pm 1 \text{ cm.}$
- Tabica máxima : 16 centímetros.
- Huella aconsejable = 32 centímetros.

No se permiten resaltos bruscos de la huella.

Los tramos de escaleras tendrán un mínimo de tres peldaños y un máximo de dieciséis.

Los desniveles que puedan salvarse con menos de tres peldaños se solucionarán mediante rampa, cumpliendo las condiciones del artículo 6.2.

Cuando sean precisos más de dieciséis peldaños, las escaleras se partirán en tramos, con descansillos intermedios de fondo mínimo igual a la anchura de la escalera.

Toda escalera situada en un itinerario peatonal exterior deberá complementarse con una rampa, bien de forma paralela o como itinerario alternativo.

Cuando resulte técnicamente inviable disponer dicha rampa, se admitirá la instalación efectiva de mecanismos elevadores alternativos, como plataformas salvaescaleras u otros, justificando su idoneidad..

En el arranque superior de toda escalera deberá colocarse una franja de pavimento táctil, según se dispone en el artículo 5.4.

6.4.- PASAMANOS

Las escaleras en itinerarios adaptados, y las rampas en todo caso, estarán dotadas, a ambos lados, de doble pasamanos continuo, formado por dos barras separadas verticalmente entre sí al menos 10 centímetros. Cuando la anchura libre sea mayor de 3'00 metros se dispondrán además pasamanos intermedios de iguales características.

Si los pasamanos no son continuos, se prolongarán al menos 30 centímetros más allá del peldaño superior y al menos la anchura de una huella más 30 centímetros más allá del peldaño inferior. El saliente de 30 centímetros será en ambos casos horizontal y el resto conservará la pendiente general de la escalera.

En las rampas, las alturas de los dobles pasamanos serán de 0'65 a 0'75 metros el más bajo y de 0'80 a 0'90 metros el más alto.

En escaleras, las alturas respectivas serán de 0'50 a 0'60 metros y de 0'90 a 1'00 metro.

Los pasamanos tendrán una sección transversal o diámetro de 3 a 5 centímetros, pudiendo ser cilíndricos o de diseño anatómico que facilite un buen asidero. No se podrán utilizar materiales metálicos sin protección en situaciones expuestas a temperaturas extremas a la intemperie.

Los pasamanos estarán sólidamente anclados a las paredes o al suelo, situados de forma que el punto más cercano a cualquier paramento diste del mismo no menos de 4 centímetros.

Excepcionalmente, en edificios de interés histórico o arquitectónico, en rampas cuya pendiente sea menor del ocho por ciento y desnivel menor de 0'50 metros, se podrán sustituir los pasamanos por un reborde o pretil sólido de altura no menor de 0'30 metros.

6.5.- ELEMENTOS URBANOS DE USO PUBLICO

La instalación de kioscos, terrazas de bares, cabinas, buzones y otros elementos urbanos de uso público, deberá disponerse de diseño y dimensiones que hagan posible su acceso y uso a minusválidos en silla de ruedas.

Se instalarán franjas de pavimento táctil en su perímetro o frentes de acceso, según lo establecido en el artículo 5.4.

6.6.- SALIENTES

Para evitar posibles daños a los invidentes, en aceras y vías peatonales no se permitirá disponer salientes mayores de 20 centímetros con respecto a los paramentos laterales, tales como escaparates, molduras, anuncios, toldos, etc., cuando no puedan detectarse con suficiente antelación o no dejen una altura libre mayor de 2'20 metros.

6.7.- ELEMENTOS VERTICALES

Las señales de tráfico, semáforos, farolas y otros elementos verticales, que deban situarse en aceras y vías peatonales, se colocarán en el borde exterior de las mismas siempre que su anchura sea no menor de 1'50 metros.

Cuando no exista acera, o su anchura sea menor de 1'50 metros dichos elementos se colocarán adosados a las fachadas o en éstas.

La altura libre de paso bajo placas de señalización y elementos similares no será menor de 2'20 metros en ningún caso, ni mayor de 3'00 metros cuando se destinen a los peatones.

Sólo se podrán situar soportes de marquesinas o estructuras de protección, en paradas de autobuses o elementos similares, en aceras de anchura no menor de 3'00 metros debiendo permitir en todo caso un paso libre peatonal cuya anchura mínima sea la mitad de la acera.

Para la seguridad de los invidentes, no se permitirán obstáculos verticales en ningún punto de la superficie comprendida por los pasos de peatones y su prolongación sobre la acera.

6.8.- OBSTACULOS

Los hitos, mojones o elementos análogos que se coloquen para impedir el paso de vehículos en los accesos a vías y espacios peatonales, jardines, etc, dejarán entre sí una luz libre no menor de 0'90 metros y no mayor de 1'20 metros, para permitir el paso de una silla de ruedas.

Paralelamente a la alineación de dichos elementos y en toda su longitud, se dispondrá a cada lado de la misma una franja de pavimento táctil, según lo prevenido en el artículo 5.4.

CAPITULO III. BARRERAS EN EDIFICACION

ARTICULO 7.- ACCESOS

La altura del umbral para acceder al interior de la edificación no será mayor de 3 cm. Se redondeará o achaflanará el borde del mismo y su anchura no será menor de 90 cm.

En casos técnicamente justificados se admite peldaño único de 12 cm. salvado mediante plano inclinado de pendiente no mayor del 30% y anchura no menor de 90 cm.

Las puertas de acceso del exterior al interior del edificio tienen una anchura libre de paso no menor de 80 cm. Los mecanismos de apertura serán de manivela.

ARTICULO 8.- ZONAS COMUNES

Las zonas comunes en edificios de viviendas deberán ser al menos practicables (salvo azoteas y espacios de uso restringido).

8.1.- RAMPAS

En el presente caso no se proyectan.

8.2.- DESNIVELES

Los tramos aislados de peldaños tendrán un número mínimo de tres (los desniveles menores se salvarán mediante rampa). La anchura libre mínima de los mismos será de 1'20 m. El itinerario desde el umbral de acceso hasta el arranque del ascensor (en caso de que éste exista) se realizará sin desnivel.

En el presente caso no es exigible la instalación de ascensor ni la provisión de hueco suficiente.

8.3.- ESCALERAS

La anchura libre mínima será de 1'00 m. en itinerarios practicables.

- Tabica máxima: 18'5 cm.

- Huella mínima: 27 cm.

Los tramos de escalera tendrán un número mínimo de 3 peldaños y máximo de 16.

En el arranque superior de toda escalera se dispondrá una franja transversal de pavimento táctil.

8.5.- PASILLOS

La anchura libre mínima entre paramentos de los espacios comunes de paso será de 1'20 m. en itinerarios practicables. En todo cambio de dirección, y en todo punto en que sea preciso realizar giros, así como en los frentes de ascensor, se dispondrá un espacio libre horizontal en el que pueda inscribirse un círculo de 1'50 m. de diámetro.

El espacio libre horizontal no barrido por hojas de puerta en zonas comunes será de 1'20 m.

8.6.- PUERTAS

La anchura libre mínima en huecos de paso y puertas no será menor de 0'80 m. en ningún caso (zonas comunes).

Los mecanismos de apertura serán de manivela.

8.7.- ASCENSORES

Dadas las características del proyecto no se exige la instalación de ascensor practicable ni la previsión de hueco suficiente.

La anchura de escalera es suficiente para permitir la instalación directa de mecanismos salvaescaleras, en caso de que éstos sean necesarios.

ARTICULO 9.- VIVIENDAS

La vivienda proyectada es accesible desde el exterior mediante itinerarios practicables.

La anchura libre de pasillos en el interior de toda vivienda no es menor de 0'90 m. en todo su recorrido.

La anchura libre de puertas y huecos de paso no es menor de 0'70 m.

En el presente caso no se trata de viviendas desarrolladas en más de una altura, por lo que no es necesario previsión especial al respecto.

12.3 LEY 5/1995, DE 7 DE ABRIL SOBRE CONDICIONES DE HABITABILIDAD EN EDIFICIOS DE VIVIENDAS Y DE PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD EN GENERAL

Se dará cumplimiento, en el desarrollo del presente Plan Parcial y en la ejecución del futuro proyecto de urbanización, al contenido de la Ley citada, en particular a sus artículos 8 (planeamiento urbanístico), 10 (mobiliario urbano), 11 (accesibilidad a los edificios e instalaciones), 12 (accesibilidad en edificios, instalaciones y servicios de uso público), 13 (accesibilidad en edificios y locales de uso privado no residencial), 14 (accesibilidad en edificios y locales de uso privado residencial) y 15 (accesibilidad en viviendas: reservas para personas con limitaciones).

De igual modo, será de obligado cumplimiento la siguiente normativa de ámbito estatal:

- Decreto 355/80, de 25 de Enero de 1980 sobre “Viviendas de protección oficial. Reserva y situación de las destinadas a minusválidos” (BOE 28/2/80)
- Orden Ministerial de 3 de Marzo de 1980 sobre “Viviendas de protección oficial. Características de accesos, aparatos elevadores y acondicionamiento interior de las destinadas a minusválidos” (BOE 18/3/80).
- Decreto 556/1989 de 19 de Mayo de 1989, sobre “Medidas mínimas sobre accesibilidad en los edificios” (BOE 23/5/89).
- Ley 15/1995 de 30 de Mayo de 1995, sobre “Límites de dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad” (BOE 31/5/95).

13 ORDENANZAS

13.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS

ART. 1.- GENERALIDADES

Las presente Ordenanzas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y la edificación pública y privada, todo ello de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

Por lo que se refiere a la terminología de conceptos se establece, a continuación, las siguientes definiciones:

ART. 2.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA

Parcela edificable es la superficie comprendida entre linderos, sobre la cual se puede edificar.

Parcela mínima, es la superficie mínima de parcela edificable, establecida por su correspondiente ordenanza.

ART. 3.- MANZANA

Es el conjunto de parcelas que sin solución de continuidad quedan comprendidas entre vías y/o espacios libres públicos determinados en el Plan.

ART. 4.- POLIGONO

Es la unidad mínima de actuación. Su inclusión en el P.P. tiene como finalidad determinar el orden de prioridad para su ejecución, el señalamiento del sistema de actuación y el reparto de cargas.

ART. 5.- ETAPA

Es la unidad mínima de realización de las obras de urbanización coordinada con las restantes determinaciones del Plan, en especial con el desarrollo en el tiempo de la edificación.

ART. 6.- FASE

Es la ejecución parcial de una etapa por alteración, debidamente justificada, de las previsiones temporales y espaciales de aquélla, siempre que se mantenga la coherencia con el Plan. (Reglamento de Planeamiento Art. 54.2).

ART. 7.- LINDEROS

Son las líneas perimetrales que delimitan parcelas y separan unas de otras.

Con respecto a su posición, los linderos se clasifican en:

Lindero frontal: El que delimita la parcela con la vía pública de acceso.

Lindero posterior: El que separa la parcela por su parte opuesta a la frontal.

Linderos laterales: Los restantes linderos distintos del frontal y posterior.

ART. 8.- RASANTE

Es la línea que determina la inclinación de un terreno o pavimento respecto del plano horizontal.

Se distinguen dos tipos de rasantes:

Rasante de calzadas y aceras: es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.

Rasante de terreno: es la que corresponde al perfil del terreno natural (cuando no haya experimentado ninguna transformación) o artificial (después de obras de explanación, desmonte o relleno que supongan una alteración de la rasante natural).

ART. 9.- RETRANQUEO

Es la distancia comprendida entre los linderos de la parcela y las líneas de fachada de la edificación.

ART. 10.- MEDICION DE RETRANQUEO

El valor del retranqueo, sea frontal, lateral o posterior se medirá perpendicularmente al lindero de referencia, en todos los puntos del mismo.

ART. 11.- LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION

Es la que delimita la superficie de ocupación de la parcela, tras el retranqueo de la vía pública y de los demás linderos.

ART. 12.- SUPERFICIE OCUPADA

Es la proyección en planta de la superficie cubierta del edificio (sin contar aleros ni cornisas).

ART. 13.- OCUPACION

Es el porcentaje que representa la superficie ocupada con relación a la superficie neta de parcela.

ART. 14.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE

Es la superficie total, suma de las plantas que integran la edificación, que puede realizarse sobre una parcela, resultante de aplicar el índice de aprovechamiento (expresado en m^2/m^2) que tenga asignado.

ART. 15.- ALTURA DE LA EDIFICACION

Es la comprendida entre el nivel de urbanización de la parcela en el alzado más próximo al lindero frontal de la edificación a materializar (desde el que se tiene acceso a la parcela), y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate.

El nivel de urbanización de la parcela viene acotado en el artículo 34 de las presentes ordenanzas, indicando que las rasantes de la parcela deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendiente +/- 15 % tienen su origen en el lindero frontal a nivel de acera.

ART. 16.- ALTURA DE PLANTA

Es la comprendida en cada planta entre caras superiores de forjado o entre nivel de piso y tirante de nave, según los casos.

ART. 17.- ALTURA LIBRE DE PLANTA

Es la comprendida entre dos forjados consecutivos. Cuando se trate de naves, la altura de planta y la altura libre de planta se considerará equivalente.

ART. 18.- INDICE DE PISO EN PARCELA O EDIFICABILIDAD DE PARCELA

Es el cociente de dividir la superficie construible total de parcela por la superficie neta de la misma. Se expresará en m^2/m^2 .

ART. 19.- INDICE MEDIO DE PISO O EDIFICABILIDAD MEDIA

Igual que la definición anterior pero empleando superficie edificable total y superficie bruta del polígono.

ART. 20.- EDIFICACION AISLADA

Es la situada en parcela independiente con obligación de retranqueos por los cuatro linderos.

ART. 21.- EDIFICACION PAREADA

Es la integrada por dos edificios independientes con una medianera común.

13.2 REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO

Los artículos que siguen tienen por finalidad regular el régimen urbanístico del suelo en la totalidad de la superficie que abarca el P.P., y fijar las condiciones que deben cumplir los planes y proyectos que desarrollan la ordenación.

CALIFICACION DEL SUELO

ART. 22.- SISTEMAS Y ZONAS

Dentro del ámbito del planeamiento se distinguen las siguientes zonas y sistemas:

SISTEMAS GENERALES

DE COMUNICACIONES: Las Normas Subsidiarias no señalan ninguno.

DE EQUIPAMIENTO: Las Normas Subsidiarias no señalan ninguno.

SISTEMAS INTERIORES

DE COMUNICACIONES: Red viaria.

DE EQUIPAMIENTO

DE ESPACIOS LIBRES: Parques, jardines y áreas de juego y recreo para niños.

ZONAS EDIFICABLES

USO RESIDENCIAL

USO COMPATIBLE CON EL RESIDENCIAL

ESTUDIOS DE DETALLE

ART. 23.- GENERALIDADES

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto la definición de alineaciones, rasantes, vías interiores de acceso a la edificación, etc. que sea necesario establecer cuando se proceda a la subparcelación de manzanas (en casos excepcionales) y/o para desarrollar las zonas de equipamiento.

En cualquier caso, los Estudios de Detalle se ajustarán a la Ley 1/2001 del Suelo De La Región de Murcia y al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66).

PARCELACIONES

ART. 24.- GENERALIDADES

Se entiende por parcelación la subdivisión simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o la agrupación de parcelas previstas en la ordenación del Plan Parcial.

ART. 25.- AGRUPAMIENTO Y SEGREGACIÓN DE PARCELAS

Se permite agrupar parcelas para formar otras de mayores dimensiones.

Las parcelas resultantes estarán sujetas a las prescripciones que estas Ordenanzas señalan para el nuevo tamaño obtenido.

Se podrán dividir parcelas para formar otras de menor tamaño siempre que cumplan los siguientes requisitos:

Las parcelas resultantes no serán menores de 525 m².

Cada una de las nuevas parcelas, cumplirán con los parámetros reguladores de la ordenación obtenida en el P.P.

Si con el motivo de la subdivisión de parcelas fuera preciso realizar obras de urbanización éstas se realizarán con cargo al titular de la parcela originaria.

La nueva parcelación será objeto de licencia municipal.

La parcela mínima en las zonas reservadas a equipamiento se establece en 1.000 m².

PROYECTOS DE URBANIZACION

ART. 26.- GENERALIDADES

Los proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por Ley 1/2001 del Suelo De La Región de Murcia y al Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

En el desarrollo de las previsiones del P.P. los proyectos de Urbanización podrán abarcar uno o varios polígonos de actuación, pero teniendo en cuenta que la totalidad de los mismos forman un conjunto funcional completo, con instalaciones en parte comunes y en parte complementarias.

Por este motivo, el diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Polígonos y etapas de actuación, si procede.

Las condiciones mínimas que deben reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes Proyectos de Urbanización, son las siguientes:

ART. 27.- RED VIARIA

Para el dimensionado de la red viaria, se consideran los siguientes ratios:

6 turismos/día para cada 1.000 m² de superficie de parcela.

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; los bordillos serán de hormigón o granito, preferentemente achaflanadas para permitir la máxima libertad de acceso a las parcelas.

Todos los encuentros de calles serán dimensionados conforme las “Recomendaciones para el proyecto de intersecciones” de la Dirección General del MOPU (1975).

ART. 28.- ALCANTARILLADO

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de alcantarillado serán:

Velocidad de circulación del agua 0,5 a 5 m/seg.

Los diámetros de las tuberías estarán comprendidos entre 30 y 60 cm; serán de hormigón vibrado o centrifugado, fibrocemento o PVC.

La distancia máxima entre pozos de registro será de 50 m.

La profundidad mínima de la red será de 1'30 m.

ART. 29.- RED DE AGUA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de agua serán:

Tuberías: de polietileno.

Presión mínima de trabajo de las tuberías: 10 atmósferas.

Velocidad máxima admisible: 1'5 m/seg.

Las tuberías irán bajo aceras o zonas verdes.

La dotación de agua será como mínimo de 0'50 litros segundo/hectárea, en caudal continuo.

En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

ART. 30.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA

Las condiciones mínimas exigibles para el proyecto de la red de energía eléctrica serán las siguientes:

Consumo medio mínimo a considerar para el cálculo de la instalación: 5'75 KW por vivienda.

Coefficiente de simultaneidad según Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión en vigor.

La red de baja tensión (B.T.) será de tipo trenzada con conductores aislados y/o subterránea con conductores P.R.C.

Los centros de transformación se construirán preferentemente para entradas y salidas subterráneas. Los centros de transformación serán prefabricados. Deberán ser de doble relación 15.000-20.000 V.

ART. 31.- ALUMBRADO PÚBLICO

Los Proyectos de Alumbrado Público se sujetarán a las condiciones siguientes:

La red de alumbrado público será subterránea a base de cable de cobre, con aislamiento de 1000 V, bajo tubo de PVC.

Los báculos serán galvanizados en caliente por inmersión de chapa de 3 mm. De espesor; con altura proporcionada al ancho de calles.

Las luminarias serán cerradas con cierra antivandálico.

Las lámparas serán de sodio de alta o baja presión según necesidades específicas.

Se realizará la instalación con alumbrado intensivo o reducido mediante el uso de equipos de ahorro de energía o apagando una lámpara sí, otra no, mediante circuitos diferentes.

La instalación de alumbrado cumplirá el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión y concretamente la Norma ITC-BT-09.

El alumbrado público será, preferentemente, de trazado unilateral. Para las vías de acceso e interiores del sector, de acuerdo con la recomendación del Documento nº 12 (1075) 2ª Edición de la Comisión Internacionale de L'Eclairage, el alumbrado público del sector deberá cumplir las condiciones siguientes:

Luminación media: 1 cd/m².

L. min./L. Med. = 0'4

Uniformidades

L. min./L. Med. = 0'5

Molesto: 4

Deslumbramiento

Perturbador: 20

13.3 NORMAS DE LA EDIFICACION

CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS

ART. 32.- LICENCIAS

Estarán sujetos a previa licencia municipal, todos los actos previstos en la Ley 1/2001 del Suelo De La Región de Murcia y en el artículo 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística.

El Ayuntamiento fijará los avales que garanticen la reparación de los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas y que sean imputables a los beneficiarios de las parcelas.

ART. 33.- ACCESOS A PARCELAS

El ancho de cada acceso no será mayor de 5'00 metros. El beneficiario de la parcela quedará obligado a reparar los desperfectos debidos a la construcción de accesos cuando éstos corran por su cuenta.

ART. 34.- NIVELES DE URBANIZACIÓN DE LA PARCELA Y RAMPAS

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes de la parcela deberán quedar comprendidas entre las rectas que con pendiente +/-15%, tienen su origen en aquel lindero a nivel de acera.

Cuando por el desnivel del terreno sea necesario establecer rampas de acceso en el interior de parcela, éstas tendrán una pendiente máxima del 16%.

Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5'00 metros contados a partir del lindero frontal de la vía pública en dirección al anterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

ART. 35.- CONSTRUCCIONES EN PARCELAS

Se prohíbe emplear las vías públicas como depósito de materiales o en la elaboración de hormigones y morteros de las obras a realizar en el interior de las parcelas.

El beneficiario será el responsable de los desperfectos que se ocasionen en la vía pública como consecuencia de las obras citadas.

ART. 36.- APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA

Teniendo en cuenta el ancho de la calzada establecido en el Plan Parcial se podrán computar, a efectos de los exigidos en el artículo 11 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo, un aparcamiento en línea por cada 4'50 m. de calzada en los lugares señalados en planos.

En este artículo se descontarán los tramos curvos, medidos en el eje de la calle, y una longitud de 2 metros de tramo recto por cada punto de acuerdo. También se descontará una longitud de 5 metros por cada acceso a parcela que tenga que quedar libre de aparcamiento.

CONDICIONES DE LA EDIFICACION

ART. 37.- NORMATIVA GENERAL

El límite de la parcela en su frente y en las líneas medianeras, objeto de retranqueos, se materializará con un cerramiento tipo que se fije para el polígono o, en su caso, se resolverá respetando un diseño adecuado que deberá someterse a la aprobación municipal.

La construcción del cerramiento común a dos fachadas correrá a cargo de la vivienda que primero se establezca debiendo abonarle la segunda el gasto proporcional de la obra antes de que proceda a la construcción de su edificio.

En el supuesto de parcelas colindantes con grandes diferencias entre las cotas de terreno, se construirán muros siguiendo el límite de la parcela para la contención de tierras, a sufragar por partes iguales entre los propietarios de las dos parcelas.

Se permiten sótanos y semisótanos.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICABILIDAD

En base a las características de la ordenación, tipología edificatoria prevista, y a los efectos del cálculo de volumen resultante, se establecen las siguientes condiciones:

ART. 38.- ELEMENTOS COMPUTABLES

Quedan incluidos en el conjunto del volumen y por tanto computan a efectos de edificabilidad:

La superficie edificable de todas las plantas del edificio con independencia del uso a que se destinan.

Los soportales, plantas diáfanas porticadas y las superficies como terrazas, balcones o cuerpos volados, se computarán al 50% si están abiertos por dos o más de sus lados.

Las construcciones secundarias sobre espacios libres de parcela siempre que de la disposición de su cerramiento y de los materiales y sistemas de construcción empleados pueda deducirse que se consolida un volumen cerrado y de carácter permanente.

ART. 39.- ELEMENTOS EXCLUIDOS

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable, y por tanto no computan a efectos de edificabilidad:

Los patios interiores, aunque sean cerrados.

Los sótanos o semisótanos (altura entre el nivel de urbanización de la parcela en el alzado más próximo de la edificación a materializar al lindero frontal desde el que se tiene acceso a la parcela, y el intradós de forjado superior de la planta semisótano inferior a 1'20 m).

Los elementos ornamentales de remate de cubierta y los que correspondan a aparatos elevadores o elementos propios de las instalaciones del edificio (tanques de almacenamiento, acondicionadores, paneles de captación de energía solar, chimeneas, etc.).

CONDICIONES DE USO

ART. 40.- USOS PROHIBIDOS

Se prohíbe cualquier uso no incluido en las ordenanzas particulares de cada zona contenidas en el presente documento.

También quedan excluidas todo tipo de industrias.

ART. 41.- USOS TOLERADOS

Se permiten los usos comerciales no molestos y artesanales, administrativos, hoteleros, apartamentos, apartahotel, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro asimilable a los anteriores.

Se permite la implantación de despachos profesionales y oficinas que en caso alguno puedan producir situaciones ruidosas y/o molestas.

ART. 42.- USOS OBLIGADOS

Serán los especificados en el plano de zonificación del P.P. y en las presentes Ordenanzas.

ART. 43.- RUIDOS

Se permiten los ruidos siempre que no sobrepasen los 33 decibelios, medidos en el eje de las calles contiguas a la parcela residencial que se considere.

CONDICIONES ESTETICAS

ART. 44.- GENERALIDADES

Tanto las paredes medianeras como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada.

Los rótulos empleados se ajustarán a las normas de un correcto diseño en cuanto a composición y colores utilizados y se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos. El propietario será el responsable –en todo momento- de su buen estado de mantenimiento y conservación.

Las edificaciones en parcelas con frente a más de una calle quedarán obligadas a que todos sus paramentos, de fachada tengan la misma calidad de diseño y acabado. Se entiende por paramentos de fachada las que dan frente a cualquier vía pública.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las viviendas deberán ofrecer un nivel de acabado digno, y que no desmerezca de la estética del conjunto: para lo cual dichos elementos deberán tratarse con idéntico nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

14 ORDENANZAS PARTICULARES

ART. 45.- RED VIARIA

(Calzadas, aceras, aparcamientos, isletas y protecciones).

CONDICIONES DE EDIFICACION

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se admite ningún volumen.

CONDICIONES DE USO

Serán las siguientes:

Calzadas: uso libre de tránsito rodado.

Aceras: uso exclusivo de tránsito peatonal.

ART. 46.- ESPACIOS LIBRES

a) Espacios libres de dominio público (zona verde pública)

La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, puedan corresponder. No se permiten edificaciones, salvo las de servicios auxiliares, infraestructurales y de tipo recreativo que considere el Ayuntamiento.

b) Espacios libres de dominio privado.

Son los resultantes de los retranqueos obligatorios a linderos.

CONDICIONES DE EDIFICACION

No son edificables.

CONDICIONES DE VOLUMEN

No se admite ningún volumen de edificación; salvo los de cuerpos volados, a una altura mayor de 2'50 m.

En los espacios libres de dominio público se permite la implantación volúmenes para alojar servicios infraestructurales, como por ejemplo centros de transformación.

CONDICIONES DE USO

Podrán destinarse a aparcamiento espacios de carga y descarga, servicios infraestructurales y/o zona ajardinada.

Se prohíbe utilizar estos espacios como depósitos de materiales o vertido de desperdicios.

ART. 47.- EQUIPAMIENTO PUBLICO

CONDICIONES DE EDIFICACION

Retranqueos: serán de 5 m. a cualquier lindero.

Ocupación máxima: 50%.

CONDICIONES DE VOLUMEN

Edificabilidad 0'50 m²/m².

Altura máxima de edificación: 3 plantas (10 m.)

CONDICIONES DE USO

Cualquier uso que considere el Ayuntamiento dentro de la posibilidad de equipamientos, siempre que sea adecuado para su ubicación en suelo residencial.

En las zonas destinadas a equipamientos públicos se permiten los usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, apartahotel, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios, y cualquier otro asimilable a los anteriores.

Se preverá el dejar una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación.

ART. 48.- ZONA LUCRATIVA.

CONDICIONES DE VOLUMEN Y EDIFICACIÓN.

- Parcela mínima:
 - Uso equipamiento privado: 1.000 m².
 - Uso residencial: 525 m².
- Retranqueos:
 - Uso equipamiento privado: 5 m. a cualquier lindero.
 - Uso residencial: 4 m. a vía principal y 3 m. al resto.
- Ocupación máxima en uso equipamiento privado: 50% del total de la parcela.

- Se permitirá un máximo de una vivienda por parcela destinada a uso residencial.
- Altura máxima de edificación.
 - Uso equipamiento privado: 3 plantas (10 metros).
 - Uso residencial: 2 plantas (8 metros).
- Fachada mínima.
 - Uso equipamiento privado: 20 metros.
 - Uso residencial: 10 metros

EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA EN MANZANAS LUCRATIVAS

Se fija un índice de edificabilidad neta medio de 0.216 m²/m²

A efectos de cómputo de edificabilidad en el sector, la edificabilidad destinada a equipamiento privado computa al 50 %, esto es, para las parcelas en que se materialice este destino, y solo en este caso, se podrán materializar $0.216 * 2 = 0.432$ m²/m², sin precisar para ello transferencias de aprovechamiento entre parcelas.

TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD

Se establece la posibilidad de transferir edificabilidad entre parcelas, no superando en ningún caso la edificabilidad global asignada para el total del sector.

USOS PREVISTOS EN CADA UNA DE LAS MANZANAS LUCRATIVAS.

En el plano de zonificación se diferencian dos tipos de manzanas lucrativas:

- Aquellas destinadas exclusivamente a uso residencial, siendo el resto de usos incompatibles, codificadas como “superficie lucrativa de uso residencial”.
- Aquellas destinadas a uso residencial, permitiendo como uso compatible el de equipamiento privado, codificadas como “superficie lucrativa de uso residencial –equipamiento privado).

CONDICIONES DE USO

En las zonas destinadas a equipamientos privados se permiten los usos comerciales, administrativos, hoteleros, apartamentos, apartahotel, residencias, deportivos, asistenciales, sanitarios y cualquier otro asimilable a los anteriores.

En las zonas destinadas a uso residencial se admite únicamente el uso de viviendas con tipología unifamiliar aislada, considerándose como compatibles la

implantación de despachos profesionales y oficinas que en caso alguno puedan producir situaciones ruidosas y/o molestas.

En la totalidad del sector no se permiten los usos industriales.

Se preverá el dejar una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de edificación..

CONDICIONES ESTETICAS

Se prohíbe en las cubiertas la utilización de tejados de cinc, pizarras y fibrocemento.

En los muretes de cerramiento, en las alineaciones de calles, se recomienda, en general, el uso de materiales de construcción tradicionales. La parte ciega de los cerramientos no superará 1.00 metros de altura, pudiendo ser el resto (hasta tres metros) de celosía, cerrajería o seto verde.

Para vegetación y ajardinamiento se utilizarán, en general, árboles y arbustos autóctonos, aunque pueden incorporarse, en forma aislada, ejemplares adecuados al clima del terreno.

ART. 49.- APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA.

Cuando de la aplicación de la distinta normativa establecida exista contradicción respecto a la edificabilidad de una determinada parcela, prevalecerá aquella que cumpla el menor aprovechamiento.

DISPOSICION FINAL

Estas Ordenanzas Regulatoras entrarán en vigor a partir de la aprobación definitiva del presente Plan Parcial.

Calasparra, octubre de 2003

El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Enmanuel Esquiva Bailén

15 ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO

15.1 CRITERIOS UTILIZADOS EN LA EVALUACION DE LOS COSTES DE LA URBANIZACION

Se evalúan a nivel de anteproyecto cada uno de los capítulos de las obras de urbanización e instalación de servicios cuya determinación exacta realizará el futuro proyecto de urbanización.

Habrà de tenerse en cuenta la variación de los importes siguiendo la evolución de los precios de materiales, coste de mano de obra y medios auxiliares durante el tiempo previsto para la ejecución de las obras según el plan de etapas definido. En cualquier caso los costos actuales que se reflejan en el presente estudio, habrán de incrementarse en un 4-5% anual acumulativo según los plazos de ejecución.

Se ha efectuado, durante la elaboración del presente proyecto, una detenida inspección de los terrenos afectados lo que, junto con la documentación informativa elaborada al respecto y el conocimiento que sobre los mismos tiene el ingeniero redactor, se considera suficiente para evaluar en una primera aproximación los condicionantes a que se enfrentarán las obras de urbanización.

El capítulo de movimiento de tierras contempla las labores precisas para la construcción de viales que determinará el proyecto de urbanización.

La red de saneamiento proyectada unitaria, desemboca en una estación de bombeo, que impulsará las aguas residuales a un punto de vertido de la red de alcantarillado existente en la localidad de Calasparra.

El abastecimiento de agua potable plantea una red de distribución ramificada (apta para núcleos residenciales inferiores a 1.000 habitantes), con arterias y distribuidores bajo el acerado.

La pavimentación de viales y aparcamientos se realizará sobre tierras de aportación extendidas, regadas y compactadas por tongadas y estará integrada por capa de zahorra natural y zahorra artificial (ambas apisonadas), riegos de imprimación y capa de aglomerado asfáltico en caliente

La pavimentación de aceras se realizará con pavimento de terrazo sobre la base de hormigón con sùbase de zahorra compactada. Los bordillos se ejecutarán con piezas prefabricadas de hormigón.

Los servicios de electrificación se servirán de la red subterránea de media tensión existente en el sector Cañada de Manrique Fase I, previéndose la instalación de dos nuevos Centros de Transformación (400 +400 KVA cada uno) que permitirá alimentar en baja tensión al 100% del suelo residencial proyectado. La red de baja tensión se proyecta mediante anillos de distribución subterránea.

El alumbrado público de los viales consta de una serie de luminarias alimentadas por red subterránea propia, dotada de cuadro de mando para iniciación y corte automático del servicio.

Las zonas ajardinadas precisan de pequeñas labores de limpieza, replantación con especies autóctonas y acondicionamiento, lo que justifica lo reducido del costo previsto.

15.2 EVALUACION DE LOS COSTES DE URBANIZACION

FOTOCOPIAS

15.3 INDEMNIZACIONES

Dado que el trazado de viales proyectado no atraviesa ninguna de las edificaciones existentes en el interior del sector y siendo toda la superficie propiedad de la Urbanizadora no se ha previsto partida alguna en concepto de indemnización.

15.4 COSTES DE LOS PROYECTOS

El importe de la redacción de los proyectos necesarios (Plan Parcial, Proyecto de parcelación y Proyecto de Urbanización), junto con las direcciones de obra de la urbanización, ascenderá aproximadamente, a la cantidad de 100.000,00 €.

15.5 OTROS COSTES

Todo el proceso de ejecución producirá costes adicionales, de los que cabe destacar los correspondientes a notificaciones, anuncios, certificaciones, protocolizaciones, inscripciones, etc. Para todo ello se prevé indicativamente, la cantidad de 25.000,00 €..

15.6 RESUMEN GLOBAL DE COSTES

COSTES DE LA URBANIZACION	3.689.407,5 €
COSTES DE PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRAS	100.000,00 €
OTROS COSTES	25.000,00 €
<hr/>	
<u>TOTAL GLOBAL</u>	<u>3.814.407,5 €</u>

15.7 REPERCUSIONES

El coste global anterior representa 13,05 € por cada m² de superficie del sector y 18.82 € por cada m² de suelo destinado a uso residencial y de equipamiento privado.

16 PLAN DE ETAPAS

16.1 ETAPAS PARA LA REALIZACION DE LA ORDENACION

URBANIZACION

Las obras de urbanización se ejecutarán según el orden siguiente:

- 1.- Explanación y movimiento de tierras.
- 2.- Construcción de las redes subterráneas de agua y alcantarillado.
- 3.- Construcción básica del viario: subbase del firme y bordillos.
- 4.- Construcción de las redes de energía eléctrica y canalización de alumbrado..
- 5.- Rasanteado de viales a falta de la capa de rodadura.
- 6.- Instalación de puntos de luz de alumbrado público, hidrantes contra incendios, jardinería, detalles de ornamentación y tratamiento definitivo del suelo.
- 7.- Capa de rodadura, señalización viaria y acabado de aceras. Las obras podrán realizarse por tramos, de modo que puedan ser edificadas las parcelas cuyos propietarios así lo deseen.

A partir del tercer punto, será posible la concesión de licencia de obra para las futuras viviendas, de modo que se puedan simultanear obras de urbanización y edificación, aunque será indispensable para la ocupación de las viviendas citadas el que las obras de urbanización que den frente a las mismas (y a su entorno lógico) se encuentren completamente finalizadas.

ORDENACION

La ordenación se divide en una única etapa. El plazo para la conclusión de esta etapa será de cinco años, a partir de la aprobación definitiva de la modificación de las normas subsidiarias de Calasparra por la que se clasifica el sector como urbanizable.

16.2 SISTEMA DE ACTUACION

Para la ejecución del presente Plan Parcial, la entidad promotora del mismo, **GESTIÓN DE SUELOS TERCARIOS S.L.**, con capacidad suficiente, puesto que ostenta la propiedad total de los terrenos recomienda, para su aprobación por parte de la Corporación municipal, el Sistema de **CONCERTACION DIRECTA**, cuyas disposiciones vienen recogidas en la vigente Ley del Suelo de la Región de Murcia.

Calasparra, octubre de 2003
El Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

Fdo: Enmanuel Esquiva Bailén