

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**MEMORIA**

- 1.- ANTECEDENTES**
- 2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**
- 3.- EMPLAZAMIENTO Y LÍMITES**
- 4.- SUPERFICIES**
- 5.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**
- 6.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**
- 7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**
- 8.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO**
  - 8.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**
  - 8.2.- EXAMEN DE LAS DIFERENTES ALTERNATIVAS Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA**
- 9.- CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL CÁLCULO DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS**
  - 9.1.- RED VIARIA**
  - 9.2.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE**
    - 9.2.1.- DESCRIPCION DE LA RED**
    - 9.2.2.- MATERIALES Y CARACTERISTICAS**
  - 9.3.- RED DE SANEAMIENTO**
    - 9.3.1.- DESCRIPCION DE LA RED**
    - 9.3.2.- MATERIALES Y CARACTERISTICAS**
  - 9.4.- RED DE MEDIA TENSION**
    - 9.4.1.- DISEÑO DE LA RED**
    - 9.4.2.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO**
  - 9.5.- JARDINERIA Y SERVICIOS VARIOS**
  - 9.6.- PROYECTO DE URBANIZACION**
  - 9.7.- CESIONES AL MUNICIPIO**

**ANEXO A LA MEMORIA N° 1: SINTESIS Y CUADRO DE CARACTERISTICAS**

**ANEXO A LA MEMORIA N° 2:**

- **JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION**
- **RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS**
- **DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

**JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA REGIONAL Y ESTATAL SOBRE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACION**

**ORDENANZAS**

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**MEMORIA**

**1.- ANTECEDENTES**

Por encargo de D. Juan Haro García, mayor de edad, DNI 22862341 y domicilio a efecto de notificaciones en Calasparra, C/ Ordóñez nº 9, en representación de URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L. (CIF B-30221220), el arquitecto firmante procede a la redacción del presente proyecto consistente, como se reseña en el encabezamiento, en la elaboración del Plan Parcial del resto de los terrenos calificados como suelo Apto para Urbanizar (zona 1g) por las vigentes Normas Subsidiarias Municipales de Calasparra (aprobadas definitivamente el 30 de Diciembre de 1997, B.O.R.M. nº 45 del 24 de Febrero de 1998).

**2.- JUSTIFICACION DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD**

Las Normas Subsidiarias de Calasparra recogieron en su día la posibilidad de ofrecer un nuevo producto urbanístico (parcelas para edificación unifamiliar aislada de generosas dimensiones), intentando con ello resolver los cuantiosos problemas que vienen provocando las edificaciones (clandestinas o no) en Suelo No Urbanizable.

Lo acertado de esta decisión fue corroborado por el éxito de los Planes Parciales Residenciales “Coto Riñales” (Fases I y II), así como el de otras iniciativas similares que, en su conjunto, están transformando el mercado inmobiliario local.

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Parcial (Fase III), está siendo avalada por la lista de espera de nuevos adquirentes de parcelas que posee la Urbanizadora, así como por las numerosas expectativas al respecto del 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 Revisión de las Normas Subsidiarias del municipio de Calasparra como APTOS PARA URBANIZAR (Zona 1g), tal y como se reflejaba en el convenio urbanístico firmado el 7 de Junio de 1996 entre los propietarios del terreno y el Ayuntamiento de Calasparra.

La presente actuación supone el desarrollo del 33'28% (169.587 m<sup>2</sup>) restante de la totalidad de los terrenos calificados en su día como Aptos para Urbanizar (509.587 m<sup>2</sup>).

Los límites del sector son los siguientes:

Al norte: con la carretera comarcal C-3314.

Al sur: Fase I de la Urbanización.

Al este: terrenos calificados como Suelo No Urbanizable (grado 7-secano-) de otros propietarios.

Al oeste: terrenos calificados como Suelo No Urbanizable (grado 7 –secano-) cedidos al Ayuntamiento y de otros propietarios.

### 4.- SUPERFICIES

La superficie total del sector es de 169.587 m<sup>2</sup>, ordenados como sigue a continuación:

SUPERFICIE DE VIALES Y APARCAMIENTOS .....	39.800'75	(23'47%)
SUPERFICIE DE JARDINES Y ZONAS VERDES .....	16.958'70	(10'00%)
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO PUBLICO.....	8.480'60	(5'00%)
RESERVA PARA INSTALACIONES PRIVADAS .....	643'80	(0'38%)
SUPERFICIE DESTINADA A PARCELAS EDIFICABLES.....	103.703'15	(61'15%)

<b><u>SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL.....</u></b>	<b><u>169.587'00</u></b>	<b><u>(100'00%)</u></b>
--	--------------------------	-------------------------

Con estos porcentajes se da cumplimiento a las exigencias de los artículos 106 e) y 106.1 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (uso global residencial de mínima densidad).

Por lo que respecta al número de plazas de aparcamientos (una por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación), además de las normales dentro de cada parcela (2 \* 180 = 360, como mínimo), se proyectan 289 aparcamientos ordinarios (2'20 \* 4'50 m.) a ambos lados de la avenida central y en viales principales, además de 8 plazas adaptadas en la plaza central (3'30 \* 4'50 m.), superiores al 2% del total, para usuarios minusválidos.

## **5.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO**

### **GEOGRAFICAS**

Los terrenos se encuentran en límite oeste de la población de Calasparra, formando parte de la llanura existente entre el Cerro de La Riscal y el propio Coto de Los Riñales y la carretera comarcal C-3314, que conecta Calasparra con las poblaciones vecinas de Caravaca de la Cruz, Moratalla y Cehegín.

### **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-02), el valor de la aceleración sísmica básica ( $A_b/G$ ) 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 Dolomías), 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.

### **TOPOGRAFICAS**

Los terrenos están comprendidos entre las cotas 405 y 370 m. sobre el nivel del mar, siendo las pendientes suaves en dirección a la carretera comarcal. No serán precisos, por tanto, grandes movimientos de tierras en el momento de la ejecución de las infraestructuras ni para el nivelado de las parcelas edificables.

### **CLIMATICAS**

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

### **VEGETACION**

Tal y como se refleja en los planos adjuntos, predomina el erial con algún fragmento de monte bajo (esparto, tomillo, romero, etc) y algún pino disperso.

### **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, en su mayor parte erial con antiguo uso de cultivo de secano, no se explota agrícolamente en la actualidad, existiendo tan sólo arbustos y algunos pinos aislados. No existen edificaciones en su interior.

El acceso principal a la tercera fase de la urbanización se realizará directamente a través de la rotonda de distribución existente entre la antigua carretera de Caravaca (C-3314) y la circunvalación de Calasparra, preparada en su día para tal servicio. La red viaria se completará con los viales ya ejecutados en fases anteriores.

Existen, así mismo, dentro del Coto de Los Riñales, redes de agua potable (fibrocemento con 250 mm de espesor), red de energía eléctrica (Media Tensión, 20 KV) y red de telefonía, con el trazado que señalan los planos.

### **7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO**

La totalidad de la superficie objeto del Plan Parcial (169.587'00 m<sup>2</sup>) es propiedad de Urbanizadora Coto Riñales S.L.

## **8.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACION DEL TERRITORIO**

### **8.1.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE**

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Calasparra, en relación con la Zona 1g (Los Riñales), en su apartado 7.1.3, señalan lo que sigue a continuación.

#### 7.1.3.1.- Definición.

Corresponde a esta clasificación los terrenos grafiados en los planos de las presentes Normas, situados sensiblemente al noroeste del casco urbano en el lugar conocido como Paraje de Los Riñales.

#### 7.1.3.2.- Ordenación.

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

#### 7.1.3.3.- Condiciones de edificabilidad.

Altura máxima: dos plantas.

Altura mínima: una planta.

Profundidad máxima: 15 ml.

Parcela mínima: 300 m<sup>2</sup>.

Fachada mínima: 10 ml.

Aprovechamiento: 0'15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

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

Dada la magnitud del Sector y de forma transitoria, mientras se desarrolla el Sector completo, se permitirá el desarrollo por segregaciones de 3'5 Has, siempre y cuando cumplan lo previsto en cuanto a cesiones y obligaciones reflejado en el convenio suscrito con el Ayuntamiento, así como todos los estándares (altura, edificabilidad, cesiones, etc) previsto en el Sector.

#### 7.1.3.4.- Usos.

Se admite únicamente el uso para viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, pudiendo establecerse comercios y oficinas, pero en ningún caso industrias de cualquier tipo.

#### 7.1.3.5.- Condiciones Higiénicas.

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

#### 7.1.3.6.- 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 las 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 cómo 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.

Dado que la aparición en el mercado inmobiliario calasparreño de parcelas urbanizadas para uso residencial ha constituido un éxito, se supone que la presente actuación seguirá contribuyendo a paliar el problema de las edificaciones clandestinas dentro de suelo no urbanizable (urbanizable no sectorizado según la nueva denominación de la Ley), al tiempo que absorbe la creciente demanda de segundas residencias para extranjeros.

Las cesiones para equipamientos colectivos públicos se ubican en el centro de la urbanización, dando fachada a varios viales de acceso. Las zonas verdes se localizan en el perímetro de la misma, articulándose con las de la primera fase y protegiendo a las parcelas de primera línea del tráfico rodado.

En base a estas determinaciones, la configuración del Plan Parcial anterior, el resto de la información urbanística y los estudios complementarios realizados se adoptan los criterios siguientes:

## **TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA RED VIARIA**

Se continúa con los criterios de las fases anteriores, conectando el vial principal longitudinal (18'00 m. de ancho) con la rotonda de acceso a la zona ejecutada con motivo de la circunvalación de Calasparra, de modo que exista posibilidad de enlace directo con los viales de la Fase I. Los seis viales transversales secundarios (10 m. de ancho), se trazan ortogonalmente al vial principal, configurando una gran plaza (62\*70 m) en el centro aproximado de la actuación.

El eje principal desemboca frente a una de las plazas circulares de la fase I (ya pavimentada), con la que se podría conectar (de acuerdo con los propietarios de la citada fase) si así conviniese a los intereses de los futuros propietarios (existe una gran zona verde entre ambas fases).

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, ubicadas en el lugar señalado en planos (plaza principal de la urbanización).

## **ZONIFICACION**

Los espacios libres y dotaciones previstos cumplen, como se ha dicho, los estándares exigidos por la Ley del Suelo de la Región de Murcia, habiéndose procurado la concentración de zonas verdes en los puntos de conexión con los límites exteriores del terreno urbanizable, de modo que contribuyan a un mayor confort de los usuarios de las parcelas. Se mantendrá el mayor número posible de árboles ya existentes.

Como es lógico, se han centralizado los equipamientos colectivos al objeto de identificar claramente los usos distintos al residencial, continuando los criterios utilizados en fases anteriores.

## **9.- CARACTERISTICAS Y CONDICIONES DEL CALCULO DE LOS SERVICIOS URBANISTICOS**

### **9.1.- RED VIARIA**

#### **FIRME DE CALZADAS**

El vial principal, con 18'00 m. de anchura, dispondrá de dos carriles de dirección única con 3'50 m de ancho, separados por una mediana vegetal de 1'40 m., siendo los 10'60 m. restantes para sendas aceras (2'50 m) y líneas de aparcamiento (2'30 m). Tendrá 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 deberán 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.

#### **FIRME DE ACERAS**

Las aceras, limitadas por bordillos prefabricados de hormigón, estarán integradas por una capa de 10 cm también de hormigón (ligeramente armado) fratasado mecánicamente, con superficie antideslizante, sobre 15-20 cm. de subbase granular compactada.

### **9.2.- ABASTECIMIENTO Y DISTRIBUCION DE AGUA POTABLE**

#### **9.2.1.- DESCRIPCION DE LA RED**

La red de agua potable conectará, siguiendo las instrucciones del Servicio Municipal de Aguas, a la conducción principal del resto de la Urbanización (150 mm de espesor) que abastece el canal de Taibilla. 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, será 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. Las llaves, elementos de seguridad, válvulas de descarga, etc., irán ubicadas en pozos de registro.

El proyecto de urbanización dispondrá el sistema de acometidas adecuado a las redes generales.

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**

#### **9.3.1.- DESCRIPCION DE LA RED**

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

Se considera en el cálculo un caudal de lluvias correspondiente a un periodo de retorno de 10 años, lo que para Calasparra significa una precipitación máxima en una hora de 45 litros/m<sup>2</sup>. Teniendo en cuenta las dimensiones de la superficie ordenada, los tiempos de escorrentía son de pequeña entidad, por lo que se adopta para el cálculo una intensidad máxima de lluvia de 300 litros/seg\*Ha. Los coeficientes de escorrentía a utilizar son:

En zonas verdes  $C = 0'30$

En cubiertas  $C = 0'90$

En pavimentos  $C = 0'85$

Los imbornales para recogida de pluviales serán del tipo sifónico y no tendrán cuencas superiores a 600 m<sup>2</sup>.

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 CALCULO**

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 coeficiente de pérdidas y otro correspondiente a un incremento de la dotación al 1'5% en 25 años.

Para el cálculo de los caudales de pluviales el proyecto de urbanización se basará en las siguientes consideraciones:

El método de cálculo será el llamado Racional.

El tiempo de concentración se reduce al tiempo de recorrido una vez realizada la urbanización, y no habrá coeficientes de retraso dado que en cualquier caso el tiempo de aguacero será mayor que el de recorrido.

En el correspondiente proyecto de urbanización, se estudiarán los caudales correspondientes a las aguas de lluvia de acuerdo con las características de la zona.

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.

### **9.3.2.- 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 1'20 m.

## **9.4.-RED DE MEDIA TENSION**

### **9.4.1.- DISEÑO DE LA RED**

Se utilizarán Centros de Transformación similares a los existentes para fases anteriores, con capacidad suficiente para abastecer todo el conjunto, ubicados en los lugares señalados 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.

#### **9.4.2.- RED DE ALUMBRADO PUBLICO**

Se prevén báculos de iluminación de 4 m. de altura, conectados al centro de transformación correspondiente, en zonas ajardinadas, de modo que se cumplan en cualquier punto las condiciones de iluminación exigidas por las Normas Subsidiarias. En la red viaria se utilizarán columnas de 10 m. de altura.

Las canalizaciones, al igual que las anteriores, serán subterráneas y embebidas en hormigón bajo las aceras, con una profundidad bajo rasante mínima de 60 cm.

Los báculos de 10 m. de altura 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.

#### **9.5.- JARDINERIA Y SERVICIOS VARIOS**

Los jardines de las zonas verdes públicas, además del arbolado de pinos ya existente, se completarán con especies adecuadas a la zona. El proyecto de urbanización incluirá el diseño de las áreas ajardinadas y recreo, y dispondrá las bocas de riego necesarias, parterres, bordillos, etc., así como el mobiliario urbano a instalar y las protecciones precisas.

Se instalarán papeleras públicas; el riego del viario se ejecutará mediante camiones cisterna municipales y la recogida de basura correrá a cargo del Ayuntamiento.

La señalización de viales se ejecutará adecuadamente según las normas de la DG.T. y del Ministerio correspondiente, marcándose con pintura tráfica reflexiva las líneas de separación de carriles, medianas, aparcamiento, isletas y señalización horizontal. Igualmente se dispondrá señalización vertical sobre poste normalizado, y en su caso, si fuera necesaria, instalación semafórica en el núcleo de acceso principal a la zona.

#### **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 80 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

- a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos en el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que le corresponda.
- b) Obtener y ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.
- c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.
- d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general o, en su caso, la cédula de urbanización o Programa de Actuación.
- f) Costear, conforme lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el Programa de Actuación, en los plazos previstos.
- g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en éste y en la preceptiva licencia municipal.

Por su parte, el artículo 78 de la LSRM señala lo siguiente:

1. Los propietarios de suelo clasificado como urbanizable tendrán derecho a usar, disfrutar y disponer de sus terrenos conforme a la naturaleza de los mismos y a promover su transformación urbanística instando la aprobación del correspondiente de planeamiento de desarrollo al Ayuntamiento, de conformidad con las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación.
2. En suelo urbanizable sectorizado, para promover su transformación urbanística, bastará con la presentación ante el Ayuntamiento del correspondiente Plan Parcial o, en su caso, Especial.

**SISTEMA DE ACTUACION**

El Plan Parcial comprende una sola unidad y el sistema de actuación propuesto es el de CONCERTACION DIRECTA (artículo 178 de la LSRM), dado que afecta a un único propietario que asumirá el papel de urbanizador. La Reparcelación de los terrenos puede declararse, por tanto, innecesaria.

CALASPARRA, FEBRERO DE 2006  
El Arquitecto,

Fdo: Francisco Martínez Llorente

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**ANEXO A LA MEMORIA N° 1: SINTESIS Y CUADRO DE CARACTERISTICAS**

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)****PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.****ANEXO A LA MEMORIA N° 1: SINTESIS Y CUADRO DE CARACTERISTICAS****SUPERFICIES POR USOS****PARCELAS EDIFICABLES (VIVIENDAS UNIFAMILIARES)**

<b><u>PARCELA</u></b>	<b><u>SUPERFICIE</u></b>
157.....	543'73
158.....	543'73
159.....	543'73
160.....	543'73
161.....	543'73
162.....	543'73
163.....	543'73
164.....	543'73
165.....	543'73
166.....	543'73
167.....	543'73
168.....	543'73
169.....	543'73
170.....	543'73
171.....	543'73
172.....	543'73
173.....	543'73
174.....	543'73
175.....	543'73
176.....	543'73
177.....	543'73
178.....	543'73
179.....	543'73

<b><u>PARCELA</u></b>	<b><u>SUPERFICIE</u></b>
180.....	543'73
181.....	543'73
182.....	543'73
183.....	543'73
184.....	543'73
185.....	543'73
186.....	543'73
187.....	543'73
188.....	543'73
189.....	543'73
190.....	543'73
191.....	962'95
192.....	539'00
193.....	539'00
194.....	539'00
195.....	539'00
196.....	539'00
197.....	539'00
198.....	539'00
199.....	539'00
200.....	539'00
201.....	539'00
202.....	539'00
203.....	539'00
204.....	539'00
205.....	539'00
206.....	539'00
207.....	539'00

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
208.....	539'00
209.....	539'00
210.....	539'00
211.....	539'00
212.....	1.338'60
213.....	539'00
214.....	539'00
215.....	539'00
216.....	539'00
217.....	539'00
218.....	539'00
219.....	539'00
220.....	539'00
221.....	539'00
222.....	539'00
223.....	539'00
224.....	539'00
225.....	539'00
226.....	539'00
227.....	539'00
228.....	539'00
229.....	539'00
230.....	539'00
231.....	539'00
232.....	539'00
233.....	539'00
234.....	539'00
235.....	539'00

<b><u>PARCELA</u></b>	<b><u>SUPERFICIE</u></b>
236.....	525'65
237.....	596'10
238.....	618'85
239.....	563'20
240.....	539'00
241.....	539'00
242.....	539'00
243.....	539'00
244.....	539'00
245.....	539'00
246.....	539'00
247.....	539'00
248.....	539'00
249.....	539'00
250.....	539'00
251.....	539'00
252.....	539'00
253.....	539'00
254.....	539'00
255.....	539'00
256.....	539'00
257.....	539'00
258.....	539'00
259.....	539'00
260.....	539'00
261.....	539'00
262.....	539'00
263.....	539'00

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
264.....	539'00
265.....	618'15
266.....	861'60
267.....	539'00
268.....	539'00
269.....	539'00
270.....	539'00
271.....	539'00
272.....	539'00
273.....	539'00
274.....	539'00
275.....	539'00
276.....	539'00
277.....	539'00
278.....	539'00
279.....	539'00
280.....	539'00
281.....	539'00
282.....	539'00
283.....	539'00
284.....	539'00
285.....	843'95
286.....	1.007'43
287.....	539'00
288.....	539'00
289.....	539'00
290.....	539'00

<b><u>PARCELA</u></b>	<b><u>SUPERFICIE</u></b>
291.....	539'00
292.....	539'00
293.....	539'00
294.....	539'00
295.....	539'00
296.....	539'00
297.....	539'00
298.....	539'00
299.....	539'00
300.....	539'00
301.....	539'00
302.....	539'00
303.....	539'00
304.....	539'00
305.....	615'00
306.....	539'00
307.....	539'00
308.....	539'00
309.....	539'00
310.....	539'00
311.....	539'00
312.....	539'00
313.....	539'00
314.....	539'00
315.....	539'00
316.....	539'00
317.....	539'00
318.....	539'00

<u>PARCELA</u>	<u>SUPERFICIE</u>
319.....	539'00
320.....	539'00
321.....	539'00
322.....	539'00
323.....	539'00
324.....	665'85
325.....	539'00
326.....	539'00
327.....	539'00
328.....	539'00
329.....	539'00
330.....	539'00
331.....	539'00
332.....	539'00
333.....	539'00
334.....	539'00
335.....	539'00
336.....	539'00
337.....	539'00
338.....	539'00
339.....	539'00
340.....	539'00
341.....	539'00
342.....	539'00
343.....	539'00
<b><u>TOTAL SUPERFICIE DESTINADA A PARCELAS EDIFICABLES .....</u></b>	<b><u>103.703'15 m<sup>2</sup></u></b>

**RESUMEN DE SUPERFICIES**

SUPERFICIE DESTINADA A PARCELAS EDIFICABLES.....	103.703'15	(61'15%)
SUPERFICIE DE VIALES Y APARCAMIENTOS .....	39.800'75	(23'47%)
SUPERFICIE DE JARDINES Y ZONAS VERDES.....	16.958'70	(10'00%)
SUPERFICIE DE EQUIPAMIENTO PUBLICO.....	8.480'60	(5'00%)
RESERVA PARA INSTALACIONES PRIVADAS.....	643'80	(0'38%)
	_____	_____
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL PLAN PARCIAL.....</b>	<b>169.587'00</b>	<b>(100'00%)</b>

**EDIFICABILIDAD****EDIFICABILIDAD TOTAL DEL SECTOR**

$$169.587 \text{ m}^2 * 0'15 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 25.438'05 \text{ m}^2$$

**EDIFICABILIDAD SOBRE PARCELA NETA**

$$25.438'05 \text{ m}^2 : 103.703'15 \text{ m}^2 = 0'245 \text{ m}^2/\text{m}^2.$$

**EDIFICABILIDAD DE LOS EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**

$$8.480 \text{ m}^2 * 0'50 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 4.240'00 \text{ m}^2$$

**APROVECHAMIENTO PUBLICO**

Según la legislación vigente, se fija un mínimo del 10%. A saber:

$$103.703'15 \text{ m}^2 \text{ (superficie destinada a parcelas edificables)}$$

$$103.703'15 \text{ m}^2 * 0'10 = 10.370'32 \text{ m}^2 \text{ en parcelas edificables.}$$

**APROVECHAMIENTO PRIVADO**

$$103.703'15 \text{ m}^2 - 10.370'32 \text{ m}^2 = 93.332'83 \text{ m}^2 \text{ en parcelas edificables.}$$

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**ANEXO A LA MEMORIA Nº 2**

**JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION**

**RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS**

**DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**ANEXO A LA MEMORIA N° 2**

**JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION**

Como ya se ha dicho, las Normas Subsidiarias de Calasparra recogieron en su día la posibilidad de ofrecer un nuevo producto urbanístico (parcelas para edificación unifamiliar aislada de generosas dimensiones), intentando con ello resolver los cuantiosos problemas que vienen provocando las edificaciones (clandestinas o no) en Suelo No Urbanizable.

La conveniencia y oportunidad de la urbanización del presente Plan Parcial (Fase III), ha sido avalada por el éxito de las fases anteriores y las grandes expectativas que ha despertado la finalización de las primeras viviendas. La puesta en marcha de esta iniciativa, lógicamente, disminuirá las viviendas dispersas que hasta ahora se vienen edificando en suelo no urbanizable y que posibilitará, una mayor calidad de vida a los calasparreños (y extranjeros) que lo deseen.

**RELACION DE PROPIETARIOS AFECTADOS**

El único propietario afectado es URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L. (CIF B-30221220), representada por D. JUAN HARO GARCIA con domicilio a efecto de notificaciones en Calasparra, C/ Ordóñez nº 9.

El sistema de actuación previsto es, consecuentemente, el de CONCERTACION DIRECTA (Artículo 178 de la LSRM).

**DETERMINACIONES EXPRESADAS EN EL ARTICULO 46 DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO**

**a) MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION**

De acuerdo con el sistema elegido, las obras de urbanización contempladas en el presente Plan Parcial y en el correspondiente proyecto de urbanización, serán ejecutadas en su totalidad por URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L

**b) COMPROMISOS CONTRAIDOS ENTRE EL URBANIZADOR Y EL AYUNTAMIENTO Y ENTRE AQUEL Y LOS FUTUROS PROPIETARIOS**

Las obras de urbanización e implantación de los servicios urbanísticos precisos para la edificación, en las parcelas vendidas, se finalizarán, en todo caso, antes del 31 de Diciembre del año 2.008.

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 Ayuntamiento de Calasparra.

**c) GARANTIAS**

Con el fin de asegurar el cumplimiento del deber de urbanizar, URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L. 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 (Art. 162 de la LSRM), así como cualquier otra que estime oportuna la Corporación.

**d) MEDIOS ECONOMICOS**

URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L. amén de gran cantidad de terrenos en torno a la zona de actuación 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.

**JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA REGIONAL Y ESTATAL  
SOBRE ACCESIBILIDAD EN ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACION**

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**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".

**DECRETO 39/1987, DE 4 DE JUNIO SOBRE SUPRESION DE BARRERAS  
ARQUITECTONICAS (B.O.R.M. N° 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:

- a) 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).

## **ORDEN, DE 15 DE OCTUBRE DE 1991, SOBRE SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS EN ESPACIOS PUBLICOS Y EDIFICACION (B.O.R.M. N° 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 (hormigón coloreado con fratasado mecánico antideslizante).

Los suelos terreros (en itinerarios y zonas peatonales de parques y jardines) se realizarán con tierras arenosas permeables, compactadas hasta una densidad no menor del 95% del ensayo Proctor modificado.

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 (se disponen siete plazas de aparcamientos –número superior al 2% del total- con dimensiones 3'30 \* 5'00 m. en el lugar señalado en planos. 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**

### **6.1.- VADOS PEATONALES**

El encuentro de la acera con la calzada, en los pasos de peatones, se realizará mediante un vado de anchura no menor de 1'20 m., pavimentado con material antideslizante y distinto del resto. Su pendiente longitudinal será no mayor del 10% y no existirá resalte alguno en sus encuentros con acera y calzada.

Los vados y pasos para vehículos que atraviesen las aceras y vías peatonales se realizarán de forma que su pendiente longitudinal no supere el 10%, y deberán señalizarse con pavimento táctil, según lo prevenido en el artículo 5.4.2.

Los vados se realizarán de forma que se impida el estancamiento de aguas. Cuando esto no quede garantizado por otros medios, se colocarán imbornales o sumideros, de acuerdo con lo especificado en el artículo 5.5.

### **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**

Las futuras viviendas serán accesibles desde el exterior mediante itinerarios practicables.

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

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

**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).

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**ORDENANZAS**

**a) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

- ART. 1.- GENERALIDADES
- ART. 2.- PARCELA EDIFICABLE Y PARCELA MINIMA
- ART. 3.- MANZANA
- ART. 4.- POLIGONO
- ART. 5.- ETAPA
- ART. 6.- FASE
- ART. 7.- LINDEROS
- ART. 8.- RASANTE
- ART. 9.- RETRANQUEO
- ART. 10.- MEDICION DEL RETRANQUEO
- ART. 11.- LINEA DE FACHADA O DE EDIFICACION
- ART. 12.- SUPERFICIE OCUPADA
- ART. 13.- OCUPACION
- ART. 14.- SUPERFICIE MAXIMA EDIFICABLE
- ART. 15.- ALTURA DE LA EDIFICACION
- ART. 16.- ALTURA DE LA PLANTA
- ART. 17.- ALTURA LIBRE DE PLANTA
- ART. 18.- INDICE DE PISO EN PARCELA O EDIFICABILIDAD DE PARCELA
- ART. 19.- INDICE MEDIO DE PISO O EDIFICABILIDAD MEDIA
- ART. 20.- EDIFICACION AISLADA
- ART. 21.- EDIFICACION PAREADA

**b) REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**b.1.- CALIFICACION DEL SUELO**

ART. 22.- SISTEMAS Y ZONAS

**b.2.- ESTUDIOS DE DETALLE**

ART. 23.- GENERALIDADES

**b.3.- PARCELACIONES**

- ART. 24.- GENERALIDADES
- ART. 25.- TIPOS DE PARCELAS
- ART. 26.- PLANO PARCELARIO
- ART. 27.- AGRUPAMIENTO DE PARCELAS

**b.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION**

- ART. 28.- GENERALIDADES
- ART. 29.- RED VIARIA
- ART. 30.- ALCANTARILLADO
- ART. 31.- RED DE AGUA
- ART. 32.- REDES DE ENERGIA ELECTRICA
- ART. 33.- ALUMBRADO PUBLICO

**c) NORMAS DE EDIFICACION**

**c.1.- CONDICIONES TECNICAS DE LAS OBRAS EN RELACION CON LAS VIAS PUBLICAS**

**ART. 34.- LICENCIAS**

**ART. 35.- ACCESOS A PARCELAS**

**ART. 36.- NIVELES DE EDIFICACION Y RAMPAS**

**ART. 37.- CONSTRUCCIONES DE PARCELAS**

**ART. 38.- APARCAMIENTOS EN LA VIA PUBLICA**

**c.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION**

**ART. 39.- NORMATIVA GENERAL**

**c.3.- CONDICIONES DE VOLUMEN**

**ART. 40.- ELEMENTOS COMPUTABLES**

**ART. 41.- ELEMENTOS EXCLUIDOS**

**c.4.- CONDICIONES DE USO**

**ART. 42.- USOS PROHIBIDOS**

**ART. 43.- USOS TOLERADOS**

**ART. 44.- USOS OBLIGADOS**

**c.5.- CONDICIONES HIGIENICAS**

**ART. 45.- RUIDOS**

**c.7.- CONDICIONES ESTETICAS**

**ART. 46.- GENERALIDADES**

**ORDENANZAS PARTICULARES**

**NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

**ART. 47.- RED VIARIA**

**ART. 48.- ESPACIOS LIBRES**

**ART. 49.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS**

**ART. 50.- INSTALACIONES PRIVADAS**

**ART. 51.- ZONA RESIDENCIAL (1g)**

**ART. 52.- APLICACIÓN GENERAL DE LAS NORMAS DE CADA ZONA**

**ART. 53.- ESTUDIOS DE DETALLE**

**ART. 54.- NORMAS DE PROTECCION DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES**

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**ORDENANZAS**

**a) GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

**ART. 1.- GENERALIDADES**

Las presentes 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 de reparcelación.

**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:

- a) Rasante de calzadas y aceras: es el perfil longitudinal del viario, según Proyecto de Urbanización.
- b) 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 la rasante (de la vía pública principal –calzada- a que la parcela da frente) y el intradós de forjado de cubierta o tirante de la nave, según el caso de que se trate.

**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.

**b) 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.

**b.1.- CALIFICACION DEL SUELO**

**ART. 22.- SISTEMAS Y ZONAS**

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

**SISTEMAS GENERALES**

DE COMUNICACIONES: Red viaria de enlace con los sistemas existentes.

DE EQUIPAMIENTO: Las Normas Subsidiarias no señalan ninguno.

**SISTEMAS INTERIORES**

DE COMUNICACIONES: Red viaria.

DE EQUIPAMIENTO: Escolar, social y comercial.

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

**ZONAS EDIFICABLES**

USO RESIDENCIAL

USO COMPATIBLE CON EL RESIDENCIAL

**b.2.- 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 al Reglamento de Planeamiento (Art. 65 y 66).

Con el fin de establecer la mayor precisión y calidad de aplicación de las presentes Ordenanzas y sin perjuicio de las estipulaciones anteriormente indicadas, los Estudios de Detalle observarán los condicionamientos siguientes:

1.- En la Memoria se justificará la subparcelación que se proponga en función de la demanda de los tipos de vivienda.

2.- Las vías interiores de nueva planta propuesta en el Estudio de Detalle se considerarán compatibles con el artículo 65-C del Reglamento de Planeamiento cuando cumplan las condiciones siguientes:

- La suma de las longitudes de tramos de las nuevas vías será inferior a 500 m.
- Los puntos de conexión de la vía del E.D. con la red del Plan Parcial serán como máximo 2.

En este caso la distancia entre los puntos de conexión medida sobre ejes de la red viaria del Plan Parcial no será superior a 750 metros.

### **b.3.- 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.

La parcelación prevista en el plano correspondiente del proyecto de Plan Parcial tiene carácter orientativo, pudiendo modificarse según las necesidades de las viviendas a asentar, siempre que las parcelas resultantes satisfagan los parámetros mínimos exigidos en las ordenanzas particulares de zona.

#### **ART. 25.- TIPOS DE PARCELAS**

Se establecen los tipos de parcelas siguientes:

- Parcelas con superficie hasta 550 m<sup>2</sup>, destinadas a viviendas aisladas
- Parcelas con superficie superior a 600 m<sup>2</sup>, destinadas a viviendas pareadas.

**ART. 26.- PLANO PARCELARIO**

En el P.P. se incluye un Plano Parcelario que permite identificar cada una de las parcelas resultantes y justificar la ordenación prevista, con las condiciones que más adelante se detallan.

El Plano Parcelario no es vinculante.

**ART. 27.- AGRUPAMIENTO 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 m<sup>2</sup>.
- 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 social y comercial se establece en 1.000 m<sup>2</sup>.

**b.4.- PROYECTOS DE URBANIZACION****ART. 28.- GENERALIDADES**

Los Proyectos de Urbanización estarán constituidos por los documentos requeridos por el Artículo 159 de la LSRM y los artículos todavía vigentes del Reglamento de Planeamiento, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

La tramitación de los proyectos de urbanización se sujetará al procedimiento regulado en el artículo 142 de la LSRM.

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. 29.- RED VIARIA**

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

- 6 turismos/día para cada 1.000 m<sup>2</sup> de superficie de parcela.

B) Se prohíbe cualquier solución viaria con mediana acusada.

C) 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; las aceras serán de hormigón reglado o ruleteado.

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

**ART. 30.- ALCANTARILLADO**

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

- Velocidad de circulación del agua 1 a 5 m/seg.
- Cámaras de descarga: se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 600 litros.
- 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 1'60 m.

**ART. 31.- RED DE AGUA**

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

- Tuberías: de fibrocemento o 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.
- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas
- La dotación de agua será como mínimo de 0'50 litros segundo/hectárea, en caudal continuo.
- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del polígono en su día.
- En la red de distribución se dispondrán bocas de riego e hidrantes según la normativa municipal.

**ART. 32.- 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 KW por vivienda.
- Coeficiente de simultaneidad por parcela: 0'8.
- 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 aéreas. En el caso de entradas subterráneas los centros de transformación serán prefabricados. Deberán ser de doble relación 15.000-20.000 V.

**ART. 33.- ALUMBRADO PUBLICO**

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.



**ART. 35.- 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. 36.- NIVELES DE EDIFICACION Y RAMPAS**

En cada plano perpendicular al lindero frontal, las rasantes 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 20%.

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. 37.- 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. 38.- 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.

**c.2.- CONDICIONES DE LA EDIFICACION****ART. 39.- 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 semisótanos cuando se justifiquen debidamente, de acuerdo con las necesidades. Queda prohibido utilizar los sótanos como espacios habitables.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

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. 40.- ELEMENTOS COMPUTABLES**

Quedan incluidos en el conjunto del volumen:

- 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. 41.- ELEMENTOS EXCLUIDOS**

Quedan excluidos del conjunto de volumen edificable:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados.
- Los sótanos o semisótanos (altura sobre la rasante inferior a 1'00 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. 42.- USOS PROHIBIDOS**

Se prohíbe cualquier uso no incluido en el apartado B.1 de las presentes Ordenanzas.

También quedan excluidas todo tipo de industrias.

**ART. 43.- USOS TOLERADOS**

Se toleran los usos comerciales no molestos y artesanales que permitan las Ordenanzas Municipales al respecto.

**ART. 44.- USOS OBLIGADOS**

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

**ART. 45.- 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. 46.- GENERALIDADES**

Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

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.

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.A.**

**ORDENANZAS PARTICULARES**

**NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA**

**ART. 47.- 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. 48.- 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 y de tipo recreativo que considere el Ayuntamiento. Excepcionalmente, se permitirá la ubicación de los Centros de Transformación precisos para la electrificación de la zona.

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.

**CONDICIONES DE USO**

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

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

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)****PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.****ART. 49.- EQUIPAMIENTOS PUBLICOS****CONDICIONES DE EDIFICACION**

- Retranqueos: serán de 5 m. a cualquier lindero.
- Ocupación máxima: 50%.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Edificabilidad 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima de edificación: 2 plantas (7 m.)

**CONDICIONES DE USO**

Centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales (artículo 106.1 de la LSRM).

Se preverá el dejar una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.

**ART. 50. INSTALACIONES PRIVADAS****CONDICIONES DE EDIFICACION**

- Retranqueos: serán de 5 m. a cualquier lindero.
- Ocupación máxima: 50%.

**CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Edificabilidad 0'50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Altura máxima de edificación: 2 plantas (7 m.)

**CONDICIONES DE USO**

Centros de transformación, estaciones depuradoras, depósitos de propano y otras instalaciones comunes que, lógicamente, cumplan su normativa específica.

**ART. 51.- ZONA RESIDENCIAL (1g)****CONDICIONES DE VOLUMEN**

- Parcela mínima: 525 m<sup>2</sup> (viviendas aisladas) y 600 m<sup>2</sup> (viviendas pareadas),
- Altura máxima: 2 plantas (7 m.).
- Fachada mínima 10 m.
- Retranqueos: 4 m. a vía principal y 3 m. al resto de linderos.
- Aprovechamiento neto: 0'245 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**CONDICIONES DE USO**

Se admite únicamente el uso de viviendas unifamiliares aisladas y pareadas, pudiendo establecerse despachos profesionales y oficinas, pero en ningún caso actividades industriales de cualquier tipo.

**CONDICIONES ESTETICAS**

Las cubiertas serán preferentemente inclinadas (mínimo el 50% de la ocupación en planta) de teja curva cerámica o de hormigón, prohibiéndose especialmente los tejados de cinc, pizarras y fibrocemento.

Los muretes de cerramiento, en las alineaciones de calles, serán acabados en superficie con piedra natural. Se recomienda, en general, el uso de materiales de construcción tradicionales. La parte ciega de los cerramientos no superará un metro de altura, pudiendo ser el resto (hasta tres metros) de celosía, cerrajería o seto verde.

Se utilizarán, con preferencia, colores terrosos en exteriores, con objeto de que las construcciones se mimeticen con el entorno en que se enclavan.

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

En todas las edificaciones deberá incorporarse un patio-tendedero suficiente, ubicado de tal modo que la ropa sea invisible desde las vías públicas.

**ART. 52.- 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.

**ART. 53. ESTUDIOS DE DETALLE**

Los Estudios de Detalle respetarán las determinaciones del Planeamiento que desarrollan. En ningún caso podrán ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes, debiendo contener a estos efectos el ámbito de influencia identificando los predios afectados (artículo 120 de la LSRM).

**ART. 54. NORMAS DE PROTECCION DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES**

Dentro del ámbito del Plan Parcial no existe ninguna edificación que esté catalogada (de hecho no existe ninguna edificación), por lo que no es preciso establecer medidas concretas sobre valores culturales.

En cuanto a los valores ambientales, tampoco existen en nuestra zona de actuación cauces, caminos tradicionales, vías pecuarias, masas forestales, paisajes y otros elementos que puedan ser objeto de protección específica. En todo caso, el Plan Parcial cumple la normativa vigente sobre el medio ambiente y su protección.

Los únicos pinos aislados existentes, recayentes a la carretera de Caravaca, quedarán integrados dentro de las zonas verdes propuestas en la ordenación. Por otra parte, la jardinería de las zonas verdes citadas se resolverá y ejecutará preferentemente con especies autóctonas o con bajo consumo de agua.

En cuanto a recogida de basuras, reciclaje de las mismas y niveles de ruido, se estará a lo dispuesto en las correspondientes Ordenanzas municipales.

**DISPOSICION FINAL**

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

CALASPARRA, JULIO DE 2007  
El Arquitecto,



**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.A.**

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

**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 arquitecto 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 y apertura de zanjas de las diferentes redes de abastecimiento (agua, alcantarillado y electricidad) que determinará el proyecto de urbanización.

La red de saneamiento proyectada unitaria, desemboca en una estación depuradora prefabricada de aguas residuales, previo aliviadero, cuyas características de vertido permiten la reutilización de aguas para riego.

El abastecimiento de agua potable plantea una red de distribución ramificada (apta para núcleos residenciales inferiores a 1.000 habitantes), con arterias y distribuidores dobles bajo el acerado, así como la acometida (polietileno) a cada una de las parcelas.

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, capa de balasto (ambas apisonadas), riegos de imprimación y adherencia y capa de aglomerado asfáltico en caliente

La pavimentación de aceras se realizará con solera de hormigón coloreado (10 cm) sobre la base de balasto. Los bordillos se ejecutarán con piezas prefabricadas de hormigón.

Los servicios de electrificación se servirán de las redes de media tensión existentes en las proximidades, preveyéndose nuevos Centros de Transformación que permitirán 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.

**2. ESTIMACION DE LOS GASTOS DE URBANIZACION Y DE LA CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES EXTERIORES AL SECTOR**

La estimación de los gastos de urbanización del Plan Parcial, según lo estipulado en los artículos 172.2 y 160 de la L.S.R.M. es la siguiente:

**CAPITULO I. MOVIMIENTO DE TIERRAS**

1.1.- M<sup>3</sup> de excavación a cielo abierto, en todo tipo de terreno, por medios mecánicos, incluso carga y transporte a vertedero, en formación de explanadas en viales y aparcamientos.

16.000'00 m <sup>3</sup>	*	1'50 €/m <sup>3</sup>	24.000'00
--------------------------	---	-----------------------	-----------

1.2.- M<sup>3</sup> de aportación de terrenos con productos procedentes de la excavación y/o seleccionados, en tapado de zanjas y formación de taludes, incluso compactación y riego por tongadas.

25.000'00 m <sup>3</sup>	*	1'00 €/m <sup>3</sup>	25.000'00
--------------------------	---	-----------------------	-----------

<b><u>TOTAL CAPITULO I.</u></b>	<b><u>49.000'00</u></b>
---------------------------------	-------------------------

**CAPITULO II. RED DE ALCANTARILLADO**

2.1.- Ml de tubería de hormigón prefabricada, con enchufe de campana y junta estanca de goma, colocada sobre solera de hormigón H-175 de 10 cm de espesor, incluso excavación y posterior relleno de consolidación, totalmente ejecutado.

3.230'00 ml \* 46'00 €/ml 148.580'00

2.2.- Ud de pozo de registro, integrado por anillos prefabricados de hormigón en masa, con diámetro interior 100 cm y altura total hasta 2'20 m, incluso solera de hormigón y tapa de fundición, totalmente acabado.

64'00 ud \* 250'00 €/ud 16.000'00

2.3.- Ud de imbornal sifónico en borde de calzada, incluso arqueta de recogida en fábrica de ladrillo, enfoscado y bruñido con mortero de cemento y arena de río, rejilla con cerco de fundición y acometida a pozo de registro, totalmente acabado.

21'00 ud \* 150'00 €/ud 3.150'00

2.4.- Ud. de aliviadero de crecida, totalmente acabado.

1'00 ud \* 500'00 €/ud 500'00

2.5.- Ud. de estación depuradora prefabricada, incluso excavación necesaria para su alojamiento, relleno perimetral posterior, p.p. de medios auxiliares, ayudas de albañilería y solera de hormigón H-175 sobre la instalación, totalmente instalada y funcionando.

1'00 ud \* 24.000'00 €/ud 24.000'00

---

**TOTAL CAPITULO II 192.230'00**

**CAPITULO III. RED DE AGUA POTABLE**

3.1.- Ml de tubería de polietileno, para presión de trabajo de 10 atmósferas, varios diámetros, incluso excavación, relleno, compactado y p.p. de piezas especiales, ventosas, válvulas compuerta, bridas ciegas y entronque a la red municipal.

5.200'00 ml \* 15'00 €/ml 78.000'00

3.2.- Ud de acometida individual a la red general, realizada con tubo de polietileno de baja densidad, con collarín de fundición dúctil y accesorios de latón, incluso apertura y cierre compactado de zanjas, totalmente colocada y funcionando.

200'00 ud \* 30'00 €/ud 6.000'00

3.3.- Ud. de boca de riego, modelo municipal, completa, incluso arqueta, accesorios de montaje y conexión a la red.

17'00 ud \* 100'00 €/ud 1.700'00

3.4.- Ud. de hidrante contra incendios, modelo municipal, completo, incluso arqueta, accesorios de montaje y conexión a la red.

2'00 ud \* 600'00 €/ud 1.200'00

---

**TOTAL CAPITULO III. 86.900'00**

**CAPITULO IV. PAVIMENTACION**

4.1.- M<sup>2</sup> de firme flexible integrado por subbase de zahorra natural (15 cm), base de zahorra artificial (15 cm), riego de imprimación y mezcla bituminosa en caliente y 5 cm de aglomerado asfáltico (A-421 de la Norma 6.1 IC).

28.100'00 m <sup>2</sup>	* 15'00 €/m <sup>2</sup>	421.500'00
--------------------------	--------------------------	------------

4.2.- M<sup>2</sup> de formación de aceras con pavimento de hormigón ligeramente armado, sobre 15 cm de zahorra natural compactada, incluso p.p. de juntas de dilatación, bordillo y fratasado mecánico, totalmente acabado.

8.822'00 m <sup>2</sup>	* 9'00 €/m <sup>2</sup>	79.398'00
-------------------------	-------------------------	-----------

<b><u>TOTAL CAPITULO IV.</u></b>		<b><u>500.898'00</u></b>
----------------------------------	--	--------------------------

**CAPITULO V. RED DE ELECTRIFICACION**

5.1.- P.A. para modificaciones precisas en la línea de Media Tensión a ejecutar en la primera fase.

1 ud	* 12.002'00 €/ud	12.002'00
------	------------------	-----------

5.2.- Ud. de nuevos Centros de Transformación.

4 ud	* 18.000'00 €/ud	72.000'00
------	------------------	-----------

5.3.- Ml. de red de distribución de Baja Tensión subterránea, incluso excavación y tapado, con p.p. de acometidas y caja general de protección individuales en cada parcela, completamente finalizada.

5.800'00 ml	* 18'00 €/ml	104.400'00
-------------	--------------	------------

<b><u>TOTAL CAPITULO V.</u></b>		<b><u>188.402'00</u></b>
---------------------------------	--	--------------------------

**CAPITULO VI. RED DE ALUMBRADO PUBLICO**

6.1.- Ud. de cuadro de mando y protección, con encendido manual y automático por célula fotoeléctrica, arrancador con contador, temporizador, etc. totalmente instalado y funcionando.

1'00 ud \* 3.000'00 €/ud 3.000'00

6.2.- Ml. de conducción subterránea de alumbrado público, incluso excavación y tapado, totalmente finalizado.

3.000'00 ml \* 18'00 €/ml 54.000'00

6.3.- Ud. de farola sobre báculo de 4 m. de altura, con luminaria VSAP de 150 W, con p.p. de arquetas, derivaciones, cableado, cajas, etc., totalmente instalada y funcionando.

60'00 ud \* 350'00 €/ud 21.000'00

6.4.- Ud. de farola sobre columna de 10 m de altura, con luminaria VSAP de 150 W, con p.p. de cimentación, arquetas, derivaciones, cableado, cajas, etc., totalmente instalada y funcionando.

80'00 ud \* 500'00 €/ud 40.000'00

---

**TOTAL CAPITULO VI. 118.000'00**

**CAPITULO VII. JARDINERIA, MOBILIARIO Y SEÑALIZACION**

7.1.- M<sup>2</sup> de limpieza y acondicionamiento de zona verde, repoblando con especies autóctonas similares a las existentes, incluso formación de caminos terreros en itinerarios peatonales y cercado del conjunto con valla galvanizada de simple torsión.

17.100'00 m<sup>2</sup> \* 5'00 €/m<sup>2</sup> 85.500'00

7.2.- Ud. de disco metálico de señalización, normalizado incluso excavación, cimentación, poste y tornillería.

90'00 ud \* 100'00 €/ud 9.000'00

7.3.- P.A. para pintura de señalización de calzadas, según Normativa de tráfico.

1'00 \* 6.000'00 € 6.000'00

7.4.- Ud de suministro y colocación de bancos de 2'00 m de longitud con patas y soportes de pletina de acero, asiento y respaldo de madera de pino barnizado (5 cm), incluso papelera integrada abatible.

60'00 \* 150'00 €/ud 9.000'00

7.4.- Ud de suministro y colocación de juegos infantiles, incluso anclajes, totalmente colocado.

20'00 \* 300'00 €/ud 6.000'00

---

**TOTAL CAPITULO VII. 115.500'00**

**CAPITULO VIII. CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES**

8.1.- Ud. Conexión con la red (existente en la primera fase de la Urbanización) de suministro de agua potable.

1'00 \* 3.000'00 €/ud 3.000'00

8.2.- Ud. Conexión con la red (existente en la primera fase de la Urbanización) de saneamiento.

1'00 \* 1.000'00 €/ud 1.000'00

8.3.- Ud. Conexión con la red (existente en la primera fase de la Urbanización) de telefonía

1'00 \* 1.000'00 €/ud 1.000'00

8.4.- Ud. Conexión con la red (existente en la primera fase de la Urbanización) de suministro eléctrico

1'00 \* 9.000'00 €/ud 9.000'00

---

**TOTAL CAPITULO VIII. 14.000'00**

**CAPITULO IX. SEGURIDAD Y SALUD**

9.1.- Ud. Medidas de Seguridad y Salud en las obras, según el Estudio correspondiente.

1'00 \* 16.020'00 €/ud 16.020'00

---

**TOTAL CAPITULO VIII. 16.020'00**

**RESUMEN DEL PRESUPUESTO POR CAPITULOS**

CAPITULO I.	MOVIMIENTO DE TIERRAS.....	49.000'00
CAPITULO II.	RED DE ALCANTARILLADO.....	192.230'00
CAPITULO III.	RED DE AGUA POTABLE.....	86.900'00
CAPITULO IV.	PAVIMENTACION .....	500.898'00
CAPITULO V.	RED DE ELECTRIFICACION .....	188.402'00
CAPITULO VI.	RED DE ALUMBRADO PUBLICO.....	118.000'00
CAPITULO VII.	JARDINERIA, MOB. Y SEÑALIZACION .....	115.500'00
CAPITULO VIII.	CONEXIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES .....	14.000'00
CAPITULO IX.	SEGURIDAD Y SALUD .....	16.020'00
		-----
<b>TOTAL PRESUPUESTO DE EJECUCION MATERIAL.....</b>		<b>1.280.950'00</b>
<b>GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (20%).....</b>		<b>256.190'00</b>
		-----
<b><u>TOTAL COSTES DE URBANIZACION</u></b>		<b><u>1.537.140'00</u></b>

Asciende, por tanto, el importe de los costes de la urbanización a la cantidad de **UN MILLON QUINIENTOS TREINTA Y SIETE MIL CIENTO CUARENTA EUROS (1.537.140'00 €)**.

**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.

**4.- COSTES DE LOS PROYECTOS**

El importe de la redacción de los proyectos necesarios (Plan Parcial, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización), junto con las direcciones de obra de la urbanización, ascenderá aproximadamente, a la cantidad de 120.000'00 €.

**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 38.730'00 €.

**6.- RESUMEN GLOBAL DE COSTES**

COSTES DE LA URBANIZACION Y CONEXIÓN A INFRAESTRUCTURAS EXTERIORES.....	1.537.140'00
COSTES DE PROYECTOS Y DIRECCIONES DE OBRAS .....	120.000'00
OTROS COSTES.....	38.730'00
	_____
<b><u>TOTAL GLOBAL .....</u></b>	<b><u>1.695.870'00</u></b>

**7.- REPERCUSIONES**

El coste global anterior representa 10 EUROS (10 €) por cada m<sup>2</sup> de superficie del sector y DIECISEIS EUROS CON TREINTA Y CINCO CENTIMOS (16'35 €) por cada m<sup>2</sup> de suelo destinado a uso residencial.

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**PLAN DE ETAPAS**

**PLAN PARCIAL RESIDENCIAL “COTO RIÑALES” (FASE III)**

**PROMOTOR: URBANIZADORA COTO RIÑALES S.L.**

**PLAN DE ETAPAS**

**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 tres años, a partir de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización correspondiente por el Ilmo. Ayuntamiento de Calasparra.

## **2.- SISTEMA DE ACTUACION**

Para la ejecución del presente Plan Parcial, la entidad promotora del mismo, Urbanizadora Coto Riñales 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 Concertación Directa, cuyas disposiciones vienen recogidas en la vigente LSRM.

## **3.- PROGRAMACION DE LA UNICA ETAPA DE ACTUACION** **PROGRAMACION DE LA UNICA ETAPA DE ACTUACION**

Dado que la aprobación definitiva del Plan Parcial se sitúa en torno a Junio del año 2.006, las actuaciones previstas deberán estar totalmente ejecutadas en Diciembre de 2008 (el Plan de Etapas fija una duración de 3 años).

La programación siguiente podrá modificarse, de acuerdo con el Ayuntamiento, si ello conviene a una mayor agilidad en la ocupación residencial del polígono.

<b><u>PERIODO JUNIO 2006 – DICIEMBRE 2006</u></b>	<b><u>INVERSION</u></b>
APROBACION DEFINITIVA DE LOS PROYECTOS DE PLAN PARCIAL, URBANIZACION Y COMPENSACION.....	90.000'00 €
MOVIMIENTO DE TIERRAS EN EXPLANACION DE LA TOTALIDAD DE LOS VIALES.....	58.800'00 €
RED DE ALCANTARILLADO.....	246.180'00 €
RED DE AGUA POTABLE (50%).....	52.140'00 €
ANUNCIOS, NOTIFICACIONES, TASAS Y GASTOS FINANCIEROS .....	12.000'00 €
<b><u>TOTAL INVERSION PRIMER AÑO .....</u></b>	<b><u>459.120'00 €</u></b>

<b>PERIODO DICIEMBRE-2006 – DICIEMBRE 2007</b>	<b>INVERSION</b>
RED DE AGUA POTABLE (50% RESTANTE).....	52.140'00 €
RED DE ELECTRIFICACION .....	226.082'40 €
RED DE ALUMBRADO PUBLICO (50%).....	70.800'00 €
PAVIMENTACIONES (50%).....	300.538'80 €
DIRECCION OBRA PROYECTO DE URBANIZACION (50%).....	15.000'00 €
ANUNCIOS, NOTIFICACIONES, TASAS Y GASTOS FINANCIEROS .....	12.000'00 €
<b>TOTAL INVERSION SEGUNDO AÑO.....</b>	<b>676.561'20 €</b>

<b>PERIODO DICIEMBRE 2007 – DICIEMBRE 2008</b>	<b>INVERSION</b>
RED DE ALUMBRADO PUBLICO (50% RESTANTE).....	70.800'00 €
PAVIMENTACIONES (50% RESTANTE).....	300.538'80 €
JARDINERIA, MOBILIARIO Y SEÑALIZACION .....	159.120'00 €
DIRECCION OBRA PROYECTO DE URBANIZACION (50% RESTANTE) .....	15.000'00 €
ANUNCIOS, NOTIFICACIONES, TASAS Y GASTOS FINANCIEROS .....	14.730'00 €
<b>TOTAL INVERSION TERCER AÑO.....</b>	<b>560.188'80</b>
<b>TOTAL INVERSION GLOBAL DEL TRIENIO .....</b>	<b>1.695.870'00</b>

### CONCLUSION

Con esta memoria, sus anexos, planos y demás documentos que integran el presente proyecto, el arquitecto firmante da por terminada su redacción.

CALASPARRA, FEBRERO DE 2006  
El Arquitecto,

Fdo: Francisco Martínez Llorente