

se pone a disposición del público la documentación del Presupuesto General, en el Servicio de Planificación, Economía y Financiación de este Ayuntamiento, por período de quince días hábiles, a contar desde el día siguiente a su publicación en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», durante cuyo plazo los interesados podrán examinarla y presentar reclamaciones ante el Pleno.

Murcia, 23 de diciembre de 2004.—El Alcalde, Miguel Ángel Cámara Botía.

## Murcia

### **16878 Gerencia de Urbanismo. Aprobación inicial del proyecto de urbanización «Villapiedad» del Sector ZB-Ed-2, Espinardo (1373GD03).**

La Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia a la vista de la propuesta efectuada por el consejo de la Gerencia de urbanismo, con fecha 13 de octubre de 2004, adoptó el siguiente acuerdo:

«Aprobar inicialmente el Proyecto de Urbanización de «Villapiedad». Sector ZB-Ed-2, Espinardo».

Lo que se somete a información pública antes de proceder a su contratación por el plazo de 20 días a contar del siguiente al de la inserción del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», durante el cual podrán conocer el contenido del mencionado proyecto en esta Gerencia de Urbanismo, sita en Plaza de Europa, s/n (Junto a Mercado Saavedra Fajardo), y formular ante la misma las alegaciones que estimen oportunas.

Murcia, 21 de octubre de 2004.—El Teniente de Alcalde de Urbanismo.

## Murcia

### **16767 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZB-Gp3, «Desarrollo residencial con baja densidad al Este de Guadalupe». Expte. 565/02.**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 27 de mayo de 2004, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del Sector ZB-Gp3, «Desarrollo residencial con baja densidad al este de Guadalupe».

Contra el referido acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse, con carácter potestativo, recurso de reposición ante el mismo órgano que

lo ha adoptado, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de aparición del presente anuncio en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, y, contra la resolución expresa o presunta de dicho recurso, recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquél en que sea notificada dicha resolución, si ésta es expresa, o desde que pueda entenderse desestimado por silencio administrativo.

Asimismo se podrá interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Órgano de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el art.º 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el art.º 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, el presente anuncio servirá de notificación para todos aquellos interesados en el expediente que sean desconocidos, se ignore el lugar de la notificación o, intentada ésta, no se hubiese podido practicar y, en particular a D.ª Josefa Noguera Lucas y D. Alfonso Pascual Riquelme Pinies.

El texto de las normas urbanísticas del referido Plan Parcial es el siguiente:

#### «1. NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

##### 1.1 Consideraciones Generales

Aunque efectivamente el artículo 123 de la Ley Regional 1/2001 indica que en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial se incluirá un apartado de Normas Generales, conceptos y terminología, no parece operativo que, si en el desarrollo de un Plan General, a lo largo de los años se van aprobando varias decenas de planes parciales, en cada uno de ellos, con gran afán de originalidad, se establezcan conceptos generales, y terminología propios y específicos de ese Plan Parcial de que se trate.

Parece mucho más operativo y efectivo que para los grandes conceptos generales y la terminología se tome como referencia los que se indican en el Plan general, y a no ser que en algún tema concreto sea necesario matizar o precisar para definir alguna particularidad de las Normas del Plan Parcial.

De otro modo, además del desconcierto que se puede producir al manejar en ámbitos próximos o incluso contiguos, conceptos urbanísticos o denominaciones distintas, se puede plantear contradicciones entre los diversos escalones de planeamiento que generen conflictos de interpretación no deseados.

De acuerdo con este criterio, las presentes ordenanzas tienen como objeto la regulación de la actividad de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial de uso residencial del Sector ZB-Gp-3 en Murcia y por lo tanto las condiciones que han de tenerse en

cuenta para su cumplimiento las futuras parcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Vuelos. Aparcamientos.

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación). Usos permitidos.

Condiciones estéticas. Parcela mínima.

Criterios de urbanización.

En cuanto a la terminología, como ya se ha indicado, no se considera necesaria su descripción y explicación porque se emplea la misma y con igual significado que la contenida en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, suficientemente conocido.

#### 1.2. Fundamentos legales. Normativa Supletoria.

En todo lo no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario, dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia, actualmente en vigor, así como las ordenanzas Municipales de edificación que regirán en todos los aspectos que éstas regulan.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa de rango supramunicipal exigida a la edificación y los usos admitidos en el presente Plan Parcial, tales como la CPI-96, los decretos sobre seguridad en la construcción, etc.

## 2. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.

### 2.1 Sobre los valores edificatorios

Dentro del ámbito del Plan Parcial existe una edificación, la denominada Torre del Zoco, sobre la que ya se expresa en la propia ficha del Sector, de la documentación de la Revisión del Plan General la necesidad de mantener el grado de protección a que está sometida y la necesidad de que la parcela que contiene al edificio sea asignada a sus actuales propietarios, no planteando en las determinaciones de este Plan Parcial ninguna actuación que pueda poner en riesgo las características de dicha edificación, que tendrá que atenderse en todo caso a la normativa de Patrimonio que les sea de aplicación o las Normas de Protección, que contienen en el capítulo 1 del Título 10 de las Normas de la Revisión del Plan General.

### 2.2 Sobre los valores ambientales.

En cuanto a los valores ambientales, tampoco en nuestro sector existen cauces, caminos tradicionales o existen masas forestales, paisajes u otros elementos que deban ser objeto de una protección específica.

En todo caso el desarrollo del Plan Parcial deberá cumplir la normativa general, que ya es abundante, sobre el medio ambiente.

Como es conocido 9.3.2 del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Murcia prohíbe la tala o extracción de palmeras Phoenix Canariensis y Phoenix

Dacty Lifera para su venta o comercialización. Si para el desarrollo del Plan Parcial fuera necesaria la extracción de ejemplares de las especies citadas deberán trasplantarse dentro de las zonas verdes del propio Sector.

En el desarrollo de la urbanización, y con posterioridad deberá conservarse el arbolado existente en el entorno inmediato del edificio catalogado como BIC.

La jardinería de las zonas verdes se resolverá y ejecutará preferentemente con especies autónomas o de bajo consumo hídrico, siendo asimismo conveniente utilizar referencias o modelos de vegetación de la propia huerta en cuyo entorno se va a desarrollar está actuación urbanística.

De acuerdo con lo que se establece en el Plan General, los proyectos de obras determinarán la tipología de los residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de reparación y recogida selectiva proyectada, así como el destino final de los mismos o su gestión por operador autorizado para realizar estas actividades.

### 2.3 Sobre la regulación de los niveles sonoros ambientales.

Para la regulación de los niveles sonoros ambientales se cumplirá lo que se determina en el capítulo 11 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General y aquellas normas y disposiciones que sobre este tema les puedan afectar y en concreto el Decreto 48/98 de Protección de Medio Ambiente frente al ruido.

Se adjunta como anexo a este Plan Parcial una Memoria Ambiental que incluye un Estudio específico de niveles de inmisión sonora que analiza los niveles sonoros que existen en el entorno del sector, sobre todo los producidos por la Autovía y las medidas correctoras que, en su caso, se adoptarán para corregir que las zonas urbanizables y residenciales queden fuera de líneas sonoras que se refieren a niveles de 65 decibelios (A) como límite diurno y de 55 decibelios (A) como límite nocturno y los que son de aplicación a los otros usos.

En cuanto a los espacios libres, y zonas de protección se establecerán en el Proyecto de Urbanización masas forestales arbóreas y arbustivas de frondosidad suficiente para que absorban los ruidos y se consiga rebajar sus niveles a los tolerables para tales usos.

Las zonas verdes situadas junto a la autovía de Cartagena y Andalucía superan los niveles de ruido permitidos por el Decreto 48/98, por lo que en general se han considerado como zonas verdes de Protección aunque también debe tenerse en cuenta, que es el propio Plan General el que establece la calificación de zona verde prevista al Oeste del Sector, junto al núcleo consolidado de Guadalupe.

En cuanto a las zonas dotaciones del Plan Parcial, cuyo uso deberá determinar el Ayuntamiento de Murcia, sólo podrán admitir en cada caso los usos del suelo compatibles con los límites de ruido permitidos.

Como se indica en la documentación gráfica de este Plan Parcial y en el apartado 4.3.3.6 de Medidas Correctoras ambientales se instalarán las pantallas acústicas siguientes:

a. Pantalla de 5 metros de altura cubriendo el carril de incorporación a la Autovía de Murcia desde la Autovía del Mediterráneo.

b. Pantalla de 5 metros de altura cubriendo el frente del Plan Parcial con la Autovía de Murcia.

c. Pantalla de 3 metros en los tramos de la carretera Espinardo-Guadalupe en el paso elevado de la Autovía de Murcia.

d. Pantalla de 2 metros cubriendo el frente de la Costera Norte.

e. Pantalla de 3 metros cubriendo el frente de la Autovía del Mediterráneo.

Tanto en el caso de la Autovía de Murcia como en el de la del Mediterráneo, las pantallas deberán prolongarse más allá de la vertical del ámbito del Plan Parcial para conseguir un apantallamiento oblicuo suficiente.

En el presupuesto de obras de urbanizaciones, se ha incluido la valoración de la ejecución de esta serie de pantallas. No obstante, si este presupuesto previsto fuera insuficiente por falta de medición o del valor dado a dicha ejecución, en todo caso prevalecerá la necesidad de colocación de las pantallas acústicas grafiada, con su longitud y dimensión.

La manzana 2.6 en su zona próxima a la Autovía, se ha calificado como uso residencial porque así lo establece expresamente el Plan General para proteger la edificación existente y su entorno ajardinado, no obstante de acuerdo con los informes medioambientales se ha señalado en el plano de zonificación una banda de dicha manzana próxima a la Autovía en la que se indica NO EDIFICABLE, por lo que queda claro que en dicha superficie no se podrán implantar nuevas edificaciones de uso residencial.

Las medidas necesarias para cumplir con los límites del Decreto 48/98 en relación a los apartados anteriores, y en los aspectos constructivos, que son los únicos en los que puede incidir el Proyecto de Urbanización, ya que se trata de un proyecto de obras habrán de ser concretadas en el citado Proyecto de Urbanización.

Esta documentación, que contendrá la valoración completa y adecuada de las pantallas acústicas y cuantas otras medidas sean necesarias para conseguir los adecuados niveles de aislamiento.

### 3. NORMAS DE GESTIÓN. SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN.

#### 3.1. Tramitación del Plan Parcial.

La tramitación para la aprobación del Plan Parcial, acompañado de la documentación complementaria, que por tratarse de un plan parcial de iniciativa particular, se refiere al Programa de Actuación, se realizará de acuerdo con lo que dispone el Art. 140 de la Ley Regional del suelo 1/2001.

3.2. Gestión Del Sector, considerada como una Actuación Integrada.

#### 3.2.1. Unidades de Actuación.

La Gestión del Sector se desarrollará sobre las dos Unidades de Gestión en las que se ha dividido el mismo, o a las modificaciones o subdivisiones que a partir de este planteamiento inicial se puedan considerar convenientes para el futuro.

La delimitación de las unidades se realizará en el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada del sector, en nuestro caso el presente Plan Parcial, aunque también podrá modificarse y delimitarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

#### 3.2.2. Criterios de delimitación.

Las unidades de Actuación se delimitarán cumpliendo los criterios que para tal efecto se establecen en el apartado 3 del Art. 170 de la Ley Regional 1/2001.

En nuestro caso concreto de acuerdo con lo que se prevé el párrafo c) de dicho apartado se han delimitado unidades discontinuas con el fin de poder incluir los sistemas generales y equipamientos vinculados al sector.

#### 3.3. Sistema de Actuación.

El sector, a través de las Unidades de Actuación que se han delimitado, o las que se puedan formar en un futuro se desarrollará mediante el Sistema de Compensación tal y como se regula en los artículos 180 y siguientes de la Ley Regional 1/2001.

Las parcelaciones y reparcelaciones de las diversas Unidades de Actuación se redactarán con los criterios que se establecen en los artículos 175 y siguientes de dicha Ley y concordantes del Reglamento de Gestión de la Ley Nacional de 1976.

#### 3.4. Estudios de Detalle.

Se podrán realizar Estudios de Detalle, con las finalidades previstas en el apartado 2 del artículo 120 de la Ley Regional 1/2001.

Dado el tamaño, relativamente grande que tienen algunas de las manzanas delimitadas en el Plan Parcial, podrán subdividirse mediante la tramitación de una modificación de dicho Plan Parcial, debiendo establecerse para los nuevos viales un ancho mínimo de 10 m. y repartiéndose entre las nuevas manzanas que se formen la totalidad de la edificabilidad que tienen las manzanas que se vean afectadas por la modificación.

En todo caso deberá asegurarse que con la modificación no se disminuye el número de aparcamientos previsto en el Plan Parcial, así como dotarse a los nuevos viales del mismo nivel de urbanización que el resto del sistema viario del sector.

#### 3.5. Normas de Urbanización.

##### 3.5.1. Requisitos de los proyectos de urbanización.

Con carácter general, los Proyectos de Urbanización que desarrollen el presente Plan Parcial deberán

cumplir los requisitos y especificaciones que se contienen en el Artículo 159 de la Ley Regional 1/2001, así como los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y la normativa específica del Ayuntamiento de Murcia para el desarrollo de los trabajos de redacción de los Proyectos de Urbanización.

Asimismo los Proyectos de Urbanización se redactarán teniendo en cuenta lo que sobre barreras exteriores determinar los artículos 5, 6, 12, 13, 15 y la disposición final de la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas de la Administración Regional.

Para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los propietarios se prestará el aval del 10% de los costes de urbanización que establece el artículo 162 de la Ley 1/2001.

Las infraestructuras necesarias para iniciar el proceso urbanizados y que habrán de ser desarrolladas posteriormente mediante el correspondiente proyecto de urbanización son los siguientes:

Viales. Accesos. Aparcamientos.

Abastecimiento de Agua. Saneamiento. Red de Telefonía.

Red de Gas. Jardinería.

Red de Electricidad. Alumbrado Público.

Tanto el trazado, como las hipótesis de Cálculo para los respectivos diseños serán analizados individualmente en el proyecto de urbanización.

3.5.2. Explanación, pavimentación, señalización y jardinería.

3.5.2.1 Viales.

La red viaria se proyecta, según se señala en los planos y de acuerdo con las dimensiones que en cada caso se indican en las diversas secciones según el tipo de las calles previstas.

El viario interior se proyecta de un firme compuesto por sub-base de zahorra artificial compactada, base de zahorra artificial también compactada y rodadura a base de aglomerado asfáltico en caliente.

Los tipos de firme se proyectarán de acuerdo con la instrucción (6.1.C.) de Carreteras.

La capa de aglomerado en caliente deberá ser capaz de soportar las demandas de resistencia a que estará sometida en función del tipo de tráfico que tendrá que soportar el viario del Sector.

En todas las aceras que tengan un ancho de dos o más metros se dispondrán alcorques, con su correspondiente tapa para la plantación de árboles de sombra, que llevarán incorporado sistema de riego por goteo.

Los materiales utilizados en aceras, bordillos, etc. se elegirán de acuerdo con los criterios generales que el Ayuntamiento de Murcia emplea en este tipo de obras de urbanización en núcleos de pedanías.

En concreto las aceras se proyectan con un ancho igual o superior al 30% del ancho de la calzada y se pavimentarán

con baldosa de terrazo hidráulico sobre base de hormigón extendido sobre capa de zahorra artificial compactada.

La jardinería independientemente del mobiliario urbano y de las zonas enlosadas de paseos, etc. corresponderá al concepto de plantaciones de arbolado.

La formación de riesgo por aspersión, en su caso, deberá crear una pluviometría homogénea para lograr un crecimiento uniforme y evitar la formación de charcos.

El Proyecto de Urbanización contemplará el tratamiento de las zonas ajardinadas propias del Sector, y de los espacios libres de dominio y uso público, no de los Sistemas Generales, de la forma adecuada a cada caso, incorporando las obras de fábrica, rellenos de tierra, arbolado y plantaciones acorde con la climatología de la zona.

Deberá habilitarse un carril-bici en ambas direcciones, en los ejes principales del ámbito del Plan Parcial (Carretera de Espinardo a Guadalupe y carretera de Agridulce). No obstante podrá estudiarse como alternativa que el carril bici discurra por las futuras zonas verdes de protección.

3.5.2.2 Aparcamientos.

Los aparcamientos se disponen de acuerdo con la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia con una previsión de una unidad por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación posible y con una reserva del 2% de plazas para minusválidos.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento en los viales y espacios públicos serán:

a) Aparcamiento tipo: 2,20 x 4,50 m.

b) Aparcamiento para minusválido: 3,30 x 4,50 m.

3.5.3. Redes de Abastecimiento de Agua.

El abastecimiento de agua así como la red de riego se proyectarán formando mallas cerradas con tuberías de fundición dúctil con la presión adecuada para garantizar el servicio en todos los puntos de la urbanización. El caudal procedente de la red municipal es suficiente para la dotación exigida (mínimo de 300 l./hab./día de consumo instantáneo en el sector). Aprovechando la instalación de circuitos cerrados se instalarán válvulas de cierre necesarias para atender las posibles averías, manteniendo el servicio en condiciones óptimas. En todo caso el servicio municipal de agua indicará la conveniencia de introducir los mecanismos que optimicen el funcionamiento de la red.

Velocidad máxima del agua: 1,2 m/seg.

Velocidad mínima: 0,5 m/seg.

Presión máxima: 60 m x a.

Tubería: presión nominal: 20 atm.

Presión de servicio: 10 atm.

Los caudales de cálculo vendrán incrementados por los hidrantes de incendios.

Los diámetros mínimos a fijar serán de 150 mm. para arterias principales y 100 mm. para las secundarias.

Los hidrantes contra incendios tendrán las características y diámetros especificados por el Ayuntamiento, serán del tipo aéreo de 100 mm. y con salidas de 100 mm. con un caudal de 309 m<sup>3</sup>/h. Deberán evacuar los dos más alejados de la toma simultáneamente.

El entronque con la red general municipal se realiza en la conducción principal fijada por EMUASA grafiándose en el plano correspondiente el punto de entronque y la conducción de transporte exterior al sector.

La red de riego conectará en la red principal de EMUASA y será mallada. Para todas las zonas verdes y alcorques en aceras las tuberías de esta red serán de polietileno.

El trazado de las conducciones de agua potable se realizará por las aceras, para mejorar la accesibilidad y el mantenimiento de la red y a una distancia de al menos 1,50 m. sobre la arista inferior de la red de alcantarillado.

La instalación de abastecimiento de agua potable se dotará de las llaves de compuerta necesarias, ya señaladas en el esquema del plano correspondiente, para poder lograr su aislamiento por sectores.

#### 3.5.4. Red de Saneamiento.

A los efectos de cálculo, y con independencia de que, como ya se ha indicado, se realizará un sistema operativo, diferenciando la red de fecales de la de pluviales, se tendrán en cuenta los siguientes caudales:

Residuales: 12 litros/m<sup>2</sup> edificable y día vertidos en 8 horas al día.

Pluviales: Recogida de cubiertas a 100 litros seg/ha.

Los coeficientes de esorrentía a utilizar para el cálculo de caudales de recogida serán:

Zonas verdes:  $c = 0,30$

Cubiertas:  $c = 0,90$

Pavimento:  $c = 0,85$

La velocidad mínima para el agua en la red a efectos de proyecto será de 0,6 m/seg y la velocidad máxima de 3 m/seg. Los imbornales para recogidas de agua pluviales no tendrán cuencas superiores a 600 m<sup>2</sup> y serán de tipo sifónico.

El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm., los tubos tendrán la unión de campana con junta de goma, si son de hormigón en masa.

La pendiente mínima será de 3/1000.

Los pozos de registro se situarán a distancia máxima de 50 m. y en todo caso en los puntos de cambio de sección o cruces de calzada.

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

Todo el efluente recogido por la red de saneamiento será enviado por gravedad al Colector principal de saneamiento fijado por EMUASA.

Las tuberías serán de hormigón con junta elástica.

El paso inferior de la Autovía A-7 que encauza las aguas de lluvia de la Rambla de Guadalupe desagua en la parte Norte del Sector ocupando el cauce, en un primer tramo una zona verde y aguas abajo discurre fuera de los límites del Sector por un cauce paralelo al Camino de Servicio de la Ronda de Poniente.

Se encauzará el primer tramo en sección similar a la existente aguas abajo y discurriendo por el borde de la zona verde exterior al sector.

En el correspondiente plano de los que componen la documentación gráfica del Plan Parcial se refleja el esquema de la red de saneamiento del Sector.

3.5.5. Redes de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.

3.5.5.1. Suministro de Energía Eléctrica en Media Tensión.

Se considera el suministro en media tensión a partir de la red de distribución eléctrica de la Compañía Suministradora, con las siguientes características.

Tensión de suministro: 20 Kv.

Frecuencia de suministro: 50 Hz.

Tensión de aislamiento: 24 Kv (UNE 21062).

Potencia de Cortocircuito: 350 MVA.

3.5.5.2. Suministro de energía eléctrica en Baja Tensión.

Se considerará el suministro en baja Tensión, a partir de los armarios de reparto de red de Baja Tensión, todos ellos de ocho (8) salidas existentes en los Centros de Transformación previstos de 2x630 KVA.

Tensión de servicio: 380/220 V.

Frecuencia de servicio: 50 Hz.

Tensión de aislamiento: 1 Kv (UNE 21062).

3.5.5.3. Distribución eléctrica.

De acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión, se establecerán las siguientes tensiones mínimas:

- Alimentación a armarios de Distribución: 6 mm<sup>2</sup> (mínimo).

- Distribución de alumbrado: 6 mm<sup>2</sup>

- Conexión alumbrado: 2,5 mm<sup>2</sup>

3.5.5.4. Niveles de iluminación.

Para los cálculos de alumbrado se deberán tener en cuenta las curvas de distribución luminosa de los aparatos, partiendo del flujo luminoso, coeficiente de utilización, factor de conservación, etc, indicados por los fabricantes de los luminarios seleccionadas y las recomendaciones de los Manuales de la ANLE y Tabla internacional de alumbrado.

A fin de conseguir un buen rendimiento luminoso con el menor consumo energético (Ahorro de energía) se proyectará y calculará con lámparas de Vapor de Sodio Alta Presión y a fin de unificar las repuestas para

posteriores mantenimientos, estas serán de 250 W de potencia con una altura de columna de 10 m. para una anchura de viario de hasta 10 m. y de 12 m. de altura para anchos superiores.

Se preverá la reducción de iluminación utilizando reguladores de flujo luminoso emitido por cada luminaria así como también la reducción de la potencia consumida a partir de cierta hora.

Esta potencia de funcionamiento durante los periodos de reducción estará comprendida entre el 50 y 60% del total.

Se descarta la posibilidad de la instalación de luminarias adoptando el sistema de apagado alternativo de lámparas.

Como niveles de iluminación generales deben considerarse los siguientes:

- Calles de tráfico rodado > 10 m.: 20/30 Lux Unif: 0,3
- Calles secundarias < 6 m.: 12/15 Lux Unif: 0,25
- Parques, jardines y paseos: 10/15 Lux.

Se instalarán luminarias con un grado de protección IP SS para evitar defectos por inclemencias atmosféricas.

Dadas las características urbanísticas del área de actuación, al ser un sector de uso residencial, las luminarias a instalar servirán para dotar de iluminación adecuada, tanto al tráfico rodado por la calzada, como al tráfico peatonal que circulará por las aceras.

Cada luminaria estará dotada de dispositivos de protección contra cortocircuitos en su conexión con la red de distribución, estos serán fusibles seccionables.

Se dotará a los Cuadros de Reparto de un Interruptor Horario para poder seleccionar horarios de funcionamiento combinados con una célula fotoeléctrica.

El alumbrado de la vía pública deberá proyectarse bajo los criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos.

Para ello las farolas se alimentarán de energía solar, los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada tipo de vía y no podrán proyectar haz de luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

#### 3.5.5.5. Red de Tierra.

Toda la distribución de las líneas generales desde los armarios de reparto hasta los armarios de acometida de Baja Tensión irán acompañados por cable de tierra que posteriormente conectarán físicamente los equipos y elementos a la red de general de tierras.

Todos los equipos que dispongan de alimentación eléctrica, así como los cuadros eléctricos, canalizaciones, luminarias, etc, o elementos que puedan estar en tensión, se conectarán a la red general de tierras.

#### 3.5.6. Red de Telefonía y Audiovisuales.

Aún cuando la red telefónica, se podrán realizar por alguna o algunas de las compañías privadas que

actualmente prestan ese servicio, para homogeneizar las características y demandas que se podrán plantear a cada una de ellas, se considera conveniente tener como referencia técnica de mínimos las Normas establecidas en el documento «Diseño de Canalizaciones Telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales» de la Compañía Telefónica, así como el resto de la Normativa vigente, que tiene por objeto la determinación de las características geométricas, funcionales y estructurales de la canalizaciones subterráneas y elementos a ellas asociadas, que constituyen el soporte de las redes de distribución en este tipo de urbanizaciones.

La red de telefonía y audiovisuales se colocará de acuerdo con lo indicado en el correspondiente plano de conductos enterrados de cables-guía para la instalación de la red de teléfonos y optativamente, a decidir en el momento de la redacción del Proyecto de Urbanización, canalización enterrada para instalaciones de T.V.

En la documentación gráfica correspondiente se indica el punto de entronque con la red telefónica que ha autorizado la Compañía Telefónica, S.A. en Alcantarilla.

#### 3.5.7. Red de Gas.

Se instalará una red de tuberías bajo viales para conducción del gas. Se incorpora plano en el que grafía la red y acometidas a parcelas, así como el entronque y la conducción de transporte hasta el sector fijado por la Compañía Gas Natural de Murcia.

### 4. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

#### 4.1. GENERALIDADES, OBJETO Y ÁMBITO.

Las presentes Normas tiene por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector Residencial ZB-Gp-3, y por lo tanto las condiciones que han de tener en cuenta para su cumplimiento las futuras edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Edificabilidad (volumen, altura, ocupación).

Aparcamientos.

Usos permitidos.

Parcela mínima.

#### 4.2. FUNDAMENTOS LEGALES, NORMATIVA SUPLETORIA.

En todo aquello no previsto en las presentes Normas cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia que regirá asimismo en todos los aspectos que regula: obras y usos objeto de licencia municipal, requisitos de la ejecución de las obras, forma de medir las alturas y volúmenes, normas de seguridad en la construcción, así como las actuaciones procedentes en el supuesto de que se cometan infracciones urbanísticas.

#### 4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

4.3.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Se cumplirán todas las prescripciones relativas a la seguridad ciudadana, adoptándose todas las medidas necesarias para asegurar el cumplimiento de la Normativa que permita evitar los riesgos que cualquier tipo de obras pueden producir a los ciudadanos.

4.3.2. Condiciones generales de edificación, volumen y uso.

Se cumplirán las disposiciones que sobre cada uno de estos aspectos se contienen en el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia salvo en aquellas disposiciones que quedan definidas con mayor detalle en las Normas del presente Plan Parcial.

4.3.3 Normas de Edificación particulares de cada zona.

4.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios.

4.3.3.2 Equipamientos.

4.3.3.3 Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos.

4.3.3.4 Jardines y parques.

Se desarrollan a continuación las anteriores Normas de cada zona.

4.3.3.1 Edificación residencial y usos admisibles complementarios.

Uso genérico residencial.

4.3.3.1.1 Normas de edificabilidad.

M<sup>2</sup> edificables: el número de metros cuadrados edificables, tanto de cada Unidad de Actuación, como de cada manzana completa, con su edificabilidad unitaria correspondiente es el que se determina en el cuadro resumen de datos numéricos de la memoria y en el plano de ordenación.

Si bien se establece para cada manzana del Plan Parcial una edificabilidad acorde con su superficie y tipología de edificación, el Proyecto de Reparcelación de cada una de las Unidades de Actuación podrá agrupar la edificabilidad correspondiente a varias manzanas y redistribuirlas entre ellas, siempre y cuando se cumplan los parámetros de ocupación, alturas y demás que se derivan de estas Normas y que definen en última instancia, la envolvente volumétrica de estas Normas.

Corresponderá a los proyectos de edificación fijar la altura y ocupación en planta, de forma que se respeten y cumplan los retranqueos a linderos y alturas máximas permitidas que se indican para cada caso.

Mediante el correspondiente Estudio de Detalle, se podrán ordenar volúmenes de edificación, agrupando edificabilidades de varias manzanas en otra, en cualquier proporción siempre que se respeten las tipologías de edificación previstas.

4.3.3.1.2 Altura.

La altura máxima será de tres plantas para viviendas alineadas adosadas y/o pareadas, y la de 4 plantas más ático retranqueado para viviendas plurifamiliar agrupada en bloques exentos.

La altura en número de metros no será superior a la resultante de multiplicar el número de plantas por 3,0 m. incrementada en 1 metro.

Los locales comerciales en aquellas manzanas en las que por su tipología sean posibles, tendrán una altura libre mínima de 3 m. y máxima de 5.

Las alturas se medirán con los criterios establecidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación.

Por encima de esta altura máxima se permitirán las instalaciones y construcciones que se recogen en las Normas Urbanísticas y Ordenanzas Municipales del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

Se podrán construir buhardillas, consumiendo edificabilidad siempre que se ajusten a las Normas que establece el Plan General para estas piezas habitables.

4.3.3.1.3 Ocupación.

Podrá ser completa, con la excepción sobre rasante, de los retranqueos obligados que se establecen para los espacios libres privados en las manzanas de la Unidad de Actuación 1.

4.3.3.1.4 Vuelos sobre la vía pública.

Se atenderán a lo que establecen las Ordenanzas Municipales.

Sobre espacios libres privados no habrá limitación alguna, si bien el retranqueo fijado se medirá desde este vuelo. Los porches serán la excepción a esta Norma.

4.3.3.1.5 Parcelas mínimas.

Para viviendas unifamiliares pareadas: 150 m<sup>2</sup>/viv.

En viviendas unifamiliares en hilera: 70 m<sup>2</sup>/viv.

En bloques plurifamiliares: 400 m<sup>2</sup>

4.3.3.1.6 Alineaciones.

Serán las que se marcan en los planos del Plan Parcial, y a ellas podrán adosarse las edificaciones, con la excepción de aquellas manzanas en las que se establece un retranqueo para la creación de espacios libres privados.

Todo ello sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa del Plan General relativa a que la separación entre las fachadas de las edificaciones y la calzada correspondiente no será inferior al 30% de la anchura de la calzada.

4.3.3.1.7 Retranqueos.

En bloques plurifamiliares aislados el retranqueo es libre y puede ser variable respecto al vial o espacio público, siempre que se respete el espacio libre privado en el cómputo general de la Unidad de Actuación 1 que así lo tiene establecido.

En las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares en hilera la alineación de fachada está definida por la alineación del espacio público al que recae.

Se admiten retranqueos de la edificación al objeto de constituir jardines o terrazas privadas, siempre que

el retranqueo se efectúe por manzanas completas, aunque no sea uniforme en función de la composición arquitectónica del conjunto.

En viviendas unifamiliares aisladas y/o pareadas se admite el retranqueo de 2,50 m. a viales desde la edificación cerrada.

#### 4.3.3.1.8 Usos permitidos.

En la edificación RX el único uso permitido es el de residencial, además de los otros usos compatibles y complementarios del mismo como garaje-aparcamiento, almacén, taller, despacho profesional, etc. en la planta baja de los bloques de vivienda plurifamiliar se permite el uso comercial además de los anteriores.

Se permite el uso comercial en bloque exclusivo para este uso y una altura máxima de 2 plantas y 8 m.

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados, en la proporción mínima de uno por vivienda.

#### 4.3.3.1.9 Tipologías.

La Norma edificatoria será la RX (mixta alineada avial) y de entre las diversas tipologías admitidas en dicha norma se permitirán: el bloque aislado, la vivienda unifamiliar aislada, pareadas o adosadas.

La tipología será de manzana abierta.

Dentro de la Norma RX, cada manzana se ordenará en su totalidad con una sola tipología, excepto que mediante la tramitación de un Estudio de Detalle, se ordenen varias manzanas en la que se podrán implantar distintas tipologías dentro de la misma manzana.

#### 4.3.3.1.10 Condiciones estéticas.

Las fachadas recayentes a espacios libres privados, se tratarán como las recayentes a calle o espacios libres públicos.

Los materiales exteriores, tanto en muros, como en fachadas y cubiertas, serán nobles y naturales es decir: piedra natural, ladrillo, madera, hormigón, etc. tendiendo a los absorbentes tanto de la luz como del sonido.

Las medianeras, en caso de así determinarlo la cédula urbanística de la parcela, no tendrán carácter definitivo, y en caso de existir temporalmente se tratará con terminación de fachada, hasta quedar cubierta por la edificación colindante.

Los edificios y viviendas deberán instalar captadores solares para uso térmico que deberán aportar como mínimo el 60% de las necesidades.

#### 4.3.3.2 Equipamientos.

##### 4.3.3.2.1 Edificabilidad.

Los metros cuadrados edificables son los que se fijan en el cuadro resumen de superficies y aprovechamientos para cada una de las manzanas del sector, con un máximo de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> para el uso de equipamientos que se establece en el Plan General de Ordenación Urbana.

##### 4.3.3.2.2 Altura.

La altura máxima será con carácter general de 2 plantas equivalentes a 8 m.

Si fuera necesaria una tercera, ésta, con una altura máxima de 3 m. tendrá una superficie máxima de 50% de la inmediata anterior y retranqueada al menos 3 m. por todas sus fachadas.

Se permitirá la altura necesaria para aquellas instalaciones deportivas que por sus propias características, o las de algún elemento concreto, precisen de mayor altura de la indicada.

##### 4.3.3.2.3 Vuelos.

No se permiten vuelos que sobrepasen las alineaciones de las parcelas de equipamientos.

##### 4.3.3.2.4 Ocupación.

Será libre en el interior de cada parcela.

##### 4.3.3.2.5 Usos.

Serán posibles todos los previstos en el artículo 106 de la Ley 1/2001 tales como Educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales, así como cualquier equipamiento público relacionado con los anteriores que el Ayuntamiento de Murcia crea conveniente o necesario implantar en el ámbito del sector para atender sus necesidades.

Las zonas de suelo de uso dotacional situadas dentro de las isófonas de 60 db(A) diurna y 50 db(A) nocturna o superior, sólo podrán admitir usos compatibles con esos niveles de ruido.

##### 4.3.3.2.6 Parcela mínima.

Será de 500 m<sup>2</sup>.

4.3.3.3 Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos.

Las parcelas calificadas así y señaladas en los planos de ordenación, destinadas a acoger los Centros de Transformación o cualquier otra instalación de infraestructura, general y necesaria para todo el Sector, tendrá el carácter de indivisible y su edificabilidad será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

La altura máxima será de una planta, equivalente, en este caso, a 3,5 m. debiendo cuidarse el aspecto estético de los Centros de Transformación, para que se queden debidamente integrados en el conjunto de las edificaciones del Plan Parcial.

##### 4.3.3.4 Espacios libres y zonas verdes.

Las parcelas calificadas para estos usos se registrarán, en cuanto a usos, edificabilidad, etc. por todas las condiciones que para este uso, se establecen en el Plan General de Ordenación Municipal y concretamente en el capítulo 7, del título 3 de sus Normas Urbanísticas.

4.3.3.5 Normas sobre Accesibilidad en las Edificaciones.

Todas las edificaciones e instalaciones que se deseen implantar en cualquiera de las parcelas del Plan Parcial deberán cumplir los temas que sobre accesibilidad le sean de aplicación, contenidos en el



capítulo III de la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Conserjería de Política Territorial y Obras Públicas, y en la Ley Regional 5/95 de Condiciones de accesibilidad en edificios de viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General.

En todos los proyectos que soliciten Licencia o sean realizados por el propio Ayuntamiento, se justificará expresamente el cumplimiento de las determinaciones sobre umbrales, puertas, zonas comunes, rampas, desniveles, escaleras, pasamanos, pasillos, ascensores, aseos, duchas, vestuarios y aparcamientos de acuerdo con lo indicado en el Art. 13.3 de la Orden de 15 de octubre de 1991.

#### 4.3.3.6 Medidas correctoras ambientales.

Durante el desarrollo del Plan Parcial, su urbanización y la edificación de las construcciones permitidas se adoptarán el conjunto de las medidas correctoras incluidas en el estudio de incidencia ambiental y su informe complementario y en concreto las siguientes:

##### I. Relativas a las especies de flora y fauna silvestre.

1. Se conservarán en su actual ubicación las 6 palmeras concentradas en los alrededores de la Torre del Zoco, para las cuales debido a la calificación de esa parcela en el Plan Parcial no existe previsión para su trasplante. En caso de que la misma se produzca como consecuencia del desarrollo urbanístico promovido por el Plan Parcial, se tramitará la preceptiva autorización previa ante la Dirección general del Medio Natural, y se comunicará al Servicio de protección Ambiental del Ayuntamiento.

2. En cuanto a los almeces, el único ejemplar que por su entidad posee un valor de conservación apreciable se encuentra igualmente en los alrededores de la Torre del Zoco, por lo que se aplicará la medida anterior.

3. El resto de almeces son ejemplares de pequeño porte situados en la zona de huerta abandonada (Unidad «Huerta Tradicional», de la Memoria Ambiental, al sureste de la Torre del Zoco), cuyo trasplante no reviste especiales dificultades técnicas, por lo que se realizará su trasplante a las zonas verdes del Plan Parcial.

Concretamente se reitera de nuevo que, como se expresa con toda claridad en el plano de zonificación de la zona de la manzana 2.6 delimitada y próxima a la Autovía no podrá recibir ninguna edificación residencial.

4. El proyecto o proyectos de urbanización incluirán al nivel que corresponda las medidas relativas al ajardinamiento, incluyendo esquema general y una selección previa de especies autóctonas a emplear de modo preferente.

II. Relativas a la calidad ambiental (ruidos y otros contaminantes atmosféricos).

2. Se procederá a la instalación de pantallas acústicas metálicas/hormigón para amortiguar el ruido producido por el tráfico de las autovías colindantes y de la futura vía de la Costera Norte, todo ello de acuerdo con

los cálculos y características del Estudio de niveles de inmisión sonora y el Informe complementario de la Memoria Ambiental, de marzo de 2003.

3. Concretamente, se instalarán los tramos de pantallas señalados en la Figura n.º 1 (Distribución en planta) del ANEXO II. MODELIZACIÓN ESPACIAL DEL RUIDO PREVISIBLE EN LA ZONA UNA VEZ ADOPTADAS LAS MEDIDAS CORRECTORAS OPORTUNAS, del citado Informe Complementario de marzo de 2003, que se resume en:

a. Pantalla de 5 metros de altura cubriendo el carril de incorporación a la Autovía de Murcia desde la Autovía del Mediterráneo.

b. Pantalla de 5 metros de altura cubriendo el frente del Plan Parcial con la Autovía de Murcia.

c. Pantalla de 3 metros en los tramos de la carretera Espinardo-Guadalupe en el paso elevado de la Autovía de Murcia.

d. Pantalla de 2 metros cubriendo el frente de la Costera Norte.

e. Pantalla de 3 metros cubriendo el frente de la Autovía del Mediterráneo.

Tanto en el caso de la Autovía de Murcia como en el de la del Mediterráneo, las pantallas deberán prolongarse más allá de la vertical del ámbito del Plan Parcial para conseguir un apantallamiento oblicuo suficiente.

4. Las alturas máximas permitidas serán las establecidas en el Plano correspondiente del citado Informe complementario de la Memoria Ambiental, de marzo de 2003.

5. Tanto en los viales internos de la urbanización como en la carretera Guadalupe-Espinardo, se aplicará una capa de aglomerado drenante o capa de rodadura de firme poroso con el objeto de reducir los niveles de emisión sonora de estos viales.

6. Se mitigarán las emisiones de gases contaminantes y polvo a la atmósfera, durante la fase de construcción y durante la fase de funcionamiento del proyecto.

7. Las tierras desechadas, serán transportadas a los vertederos correspondientes; además el transporte deberá realizarse de tal manera que se evite la pérdida de partículas por el camino. Además, los residuos de las excavaciones se emplearán en la propia obra, sea en terraplenes, sea en cubierta vegetal de las zonas verdes.

8. Se evitarán vertidos al terreno de aceites y combustibles, debiéndose gestionar los residuos de este tipo por empresas autorizadas.

9. Se soterrarán las redes eléctricas existentes y futuras del sector.

##### III. Relativas al paisaje.

1. El diseño y elaboración de la zona residencial, jardines y equipamientos tendrá en cuenta el entorno, con especial cuidado respecto a colores de

las construcciones, distribución de las edificaciones y densidad del arbolado.

#### PROPUESTA DE PROGRAMA DE VIGILANCIA AMBIENTAL.

Programa de vigilancia de la contaminación acústica.

Antes de entregar las obras de Urbanización al Ayuntamiento, se realizará un nuevo estudio de niveles de inmisión sonora a fin de comprobar la idoneidad de las medidas correctoras adoptadas.

Si en el futuro se demostrara que las medidas antirruído son insuficientes y que no cumplen con el Decreto 48/98 de Protección de Medio Ambiente frente al ruido se deberán proponer y ejecutar las nuevas medidas que garanticen el cumplimiento de dicho Decreto.

Pantalla de 5 m.

#### 5. EVALUACIÓN ECONÓMICA.

##### 5.1. Descripción de los Costos a considerar.

El conjunto de las inversiones que son necesarias para conseguir la completa urbanización y dotación de servicios del sector ZB-Gp-3, objeto de este Plan Parcial, se pueden dividir en dos grupos de costos.

Por una parte están las diversas actuaciones a realizar dentro del ámbito territorial del propio sector, tanto de obra civil como de electrificación e iluminación.

El otro grupo de actuaciones engloba a las diversas conexiones y enganches con los sistemas generales de suministro y evacuación de agua, luz, alcantarillado, telefonía, etc.

En la evaluación estimativa que se incorpora a la documentación del Plan Parcial se desglosan de forma diferenciada estos dos grupos de costos, para facilitar también su posterior gestión y ejecución.

Para el cálculo del conjunto de los gastos de urbanización que se han tenido en cuenta, se han seguido los criterios y enumeración que se establecen en el Art. 160 de la Ley Regional del Suelo 1/2001.

Asimismo como se indica también en ese artículo, se deja explícitamente establecido, que en lo que respecta a todos los gastos de conexión de los Sistemas Generales exteriores al sector, que excedan de los requeridos para las necesidades del mismo, pero que se consideren convenientes por parte de las diversas compañías suministradoras o la propia administración, serán repercutidos en las cuantías que corresponda sobre los propietarios que posteriormente resulten beneficiados.

En el mismo sentido la participación de la Administración en los gastos de urbanización se realizará de acuerdo con lo que establece el Art. 161 de la Ley Regional del Suelo.

De la relación de gastos de urbanización ya citados que recoge el Art. 160 Ley 1/2001 tenemos en primer lugar los que corresponden a:

- Ejecución y acondicionamiento de vías públicas.
- Ejecución de los servicios de abastecimiento de agua, captación, depósito y distribución.

- Ejecución del saneamiento, incluidas las conducciones, colectores y sumideros.

- Ejecución del suministro de energía eléctrica, incluidas su conducción, transformación, distribución y alumbrado público.

- Ejecución de los espacios libres públicos, incluido mobiliario urbano y plantaciones.

Además también se consideran gastos de urbanización las indemnizaciones a propietarios y arrendatarios, destrucción de construcciones, instalaciones y plantaciones, y el cese de actividades cuando cualquiera de ellas sean incompatibles con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

En nuestro caso, como ya se ha expuesto en el análisis de la situación del sector, no existen edificaciones, ni actividades o usos que deban ser tenidos en cuenta por lo menos a nivel de planeamiento en que nos encontramos.

Si en la etapa de gestión, cuando se analicen las escrituras de propiedad de cada parcela, se detectara alguna servidumbre o derecho cuya valoración deba ser considerada a efectos indemnizatorios se incorporará como un costo de urbanización mas, pero en todo caso, no parece que pueda ser cuantitativamente significativo, en el conjunto de gastos del sector.

Como también se indica en el Art. 160 de la Ley Regional del Suelo los diversos propietarios de suelo o promotores tendrán derecho a ser reintegrados de los gastos anticipados por los conceptos que se han relacionado anteriormente.

##### 5.2. ANÁLISIS ECONÓMICO SOBRE LA VIABILIDAD.

La viabilidad de un Plan Parcial, lo podemos enfocar en una primera visión como la capacidad de los promotores o propietarios para asumir los costos de urbanización que conlleva, y desde una perspectiva más global y finalista como la comprobación de que la operación urbanística es viable desde el punto de vista empresarial, porque el conjunto de los costos que sean necesarios para la transformación y comercialización del suelo objeto del Plan Parcial sean asumibles de acuerdo con el valor final de los terrenos netos que resulten.

Sobre la primera visión de la viabilidad económica, que se refiere a la capacidad de asumir los costes que se generen en este sector existen dos propietarios mayoritarios que cuentan entre ambos con el 80 % aproximadamente de la superficie, y que como impulsores de la urbanización, cuentan con los medios propios o la capacidad financiera externa necesaria para asegurar la ejecución.

Pero además el resto de los propietarios que detentan la propiedad del otro 20% del Sector son la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, el Ayuntamiento de Murcia, y un promotor como PRO-FUSA, y los tres tienen sobrada capacidad para asumir la parte de costes que, como propietarios, les pueda corresponder.

Lo que si tiene sentido y necesidad de justificación es la viabilidad global y final de la operación urbanística de creación de suelo urbano.

Los datos básicos que debemos manejar para realizar este estudio de viabilidad son los siguientes:

- El costo de partida del suelo inicial y bruto a partir de su situación de urbanizable como lo clasificó la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.

- El conjunto de los costos de urbanización y gestión descritos en el Art. 160 de la Ley Regional 1/2001 que incluyen los de ejecución de la urbanización, electrificación, redacción de documentación técnica, indemnizaciones y conexión con los servicios y sistemas Generales.

- Los costos financieros medios de este tipo de operaciones, teniendo en cuenta que, aunque los propietarios dispongan de medios propios suficientes para asumir los costes, es usual que acudan a la financiación exterior, al menos de parte de la inversión total (incluso las propias Administraciones).

Frente a este conjunto de gastos, y valores de partida, se calcula el valor que finalmente obtienen las parcelas netas una vez que se encuentran completamente urbanizadas y en disposición de ser edificadas, comprobándose entonces si la diferencia entre los valores iniciales y el conjunto de gastos necesarios y el valor final del terreno útil, y para el periodo de tiempo que dura la operación urbanística, se encuentra dentro de los intervalos de rentabilidad que permiten considerar viable una operación de este tipo.

Como es natural dentro de este conjunto de datos económicos, de una parte de ellos deberemos hacer estimaciones a partir del conocimiento del mercado inmobiliario, y en otros, como son el cálculo de los costes de urbanización, puesto que aún sin haber redactado los correspondientes proyectos de urbanización y mucho menos ejecutado la misma, el conocimiento de este tipo de obras, nos permite su cálculo con el suficiente nivel de aproximación.

Pasamos a continuación a exponer el balance económico financiero de la operación urbanística para justificar su viabilidad.

En cuanto al valor de los terrenos, aún con su carácter de urbanizable, las expectativas que supone su situación en el entorno del núcleo de Murcia y la realidad del mercado nos indica que nos debemos mover en una banda situada entre siete a once mil pesetas de suelo bruto, y tomamos como cifra a manejar la intermedia de esta banda que es la de nueve mil pesetas por metro cuadrado.

El conjunto de los costos de urbanización se refieren fundamentalmente a los de la ejecución del viario, la implantación de los servicios y la conexión con los Sistemas Generales, ajardinamiento de los espacios libres propios del Sector, y los documentos técnicos y legales, y en una proporción mínima las posibles

indemnizaciones, porque dada la estructura de la propiedad del suelo y el estado actual de edificación y explotación agrícola del Sector, este concepto consideramos que tendrá muy escasa entidad cuantitativa.

La cuantificación de estos conceptos se ha desarrollado en el correspondiente capítulo de esta memoria y su resumen lo exponemos a continuación:

- Gastos de urbanización de obra civil en el interior del sector: 2.593.330,88 euros.

- Gastos de electrificación e iluminación en el interior del sector: 1.043.840,00 euros.

- Gastos de conexión con las redes generales de suministro de los servicios: 161.117,20 euros.

- Gastos de desvío de las líneas eléctricas que cruzan el sector: 142.500,00 euros.

- Gastos de establecimiento de elementos de atenuación acústica o protección de cauces: 645.872,25 euros.

Total costes de urbanización: 4.584.660,28 euros.

- Gastos de honorarios técnicos, por redacción de documentos, Plan Parcial, Programa de Actuación, Memorias Ambientales, Estudio sobre el ruido, Proyecto de Reparcelación, Proyectos de Urbanización y de Electrificación y de Conexión con los distintos servicios, Gastos Notariales y de Registro, de publicidad e indemnizaciones: 326.800,00 euros.

El costo total por todos estos conceptos, supone la cifra de 4.545.710,58 que representa un coste unitario por metro cuadrado bruto de 18,93 euros/m<sup>2</sup>.

Finalmente como gastos financieros del conjunto de la operación, los estimaremos como un porcentaje sobre la cifra total de los costes de urbanización, teniendo en cuenta que la mayor proporción de los gastos se produce en el etapa final del proceso urbanizador cuando se ejecutan las obras de terminación de las diversas obras civiles y de electrificación necesarias.

El periodo más largo de tiempo de todo el proceso de transformación urbanística se consume en la tramitación de los diversos documentos legales que permiten la ordenación, distribución y asignación de los terrenos, así como la definición técnica de la urbanización, y finalmente en un periodo relativamente breve dentro del conjunto que estamos describiendo, se realizan las obras de urbanización, y aun dentro de estas, las unidades de mayor valor son las que se ejecutan en el periodo final.

Por ello, la consideración de un porcentaje de gastos financieros sobre el total de los costos descritos, resulta una opción segura y conservadora, estimándose en el 8% de la cantidad indicada, que supone la cifra de 363.656,80 euros.

Conocido este concepto ya podemos obtener el conjunto de valores necesarios para realizar la urbanización y gestión del sector, que incluyendo el valor de los terrenos son:

- Valor medio inicial de los terrenos:  
54 euros/m<sup>2</sup> x 240.152,38 m<sup>2</sup>: 12.968.228,52 euros.

- Coste de urbanización e implantación de los servicios, incluido honorarios técnicos y gastos legales. 20,45 euros/m<sup>2</sup>x240.152,38 m<sup>2</sup>: 4.911.460,58 euros.

- Gastos financieros:

8% s/ 4.911.460,58 euros: 392.916,85 euros.

Valor total: 18.272.059,95 euros.

Para el cálculo del valor del resultado final de esta operación urbanística de creación de suelo, tenemos en cuenta el valor de mercado de suelo neto completamente urbanizado y con los usos y edificabilidades análogos a los de este Plan Parcial y lo aplicaremos sobre la superficie de parcelas edificables, una vez deducidas todas las cesiones que se tienen que realizar.

Como ya conocemos la superficie total de suelo edificable que podrán patrimonializar el conjunto de los propietarios será de 70.412,36 m<sup>2</sup> y su valor en venta, una vez urbanizado, considerando su localización y las diversas circunstancias que en ellas concurren será, como mínimo de 300 euros/m<sup>2</sup> lo que supone una repercusión por metro cuadrado edificable del orden de 215 euros o lo que es lo mismo una repercusión de suelo completamente urbanizado de unos 27.100 euros por vivienda, que como vemos es una cifra concordante en un suelo próximo al núcleo de Murcia, y con la calidad de urbanización que se ha previsto.

El valor en venta del conjunto de las parcelas urbanizadas sería:

70.412,36 m<sup>2</sup> x 300 euros/m<sup>2</sup> = 21.123.708 euros.

Y la diferencia de valor con respecto a las cifras de valor de suelo inicial y conjunto de costes, sería de

2.851.102 lo que supone el 5,3 % de la inversión total, (sin contar el valor del suelo) lo que justifica la viabilidad de esta operación de ordenación y transformación de suelo que queda suficientemente demostrada, aunque esta operación como es natural se tendrá que desarrollar y comercializar a lo largo de varios años.

Murcia, 29 de noviembre de 2004.—El Teniente de Alcalde-Delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

---

## San Javier

### **16879 Proyecto de Urbanización correspondiente al Plan Parcial denominado «Roda Golf & Beach Resort».**

Por Decreto de Alcaldía 3.290/04 dictado el 23 de diciembre de 2004, se aprobó inicialmente el Proyecto de Urbanización correspondiente al Plan Parcial denominado «Roda Golf & Beach Resort», de San Javier, disponiendo someter a información pública la documentación integrante de dicho Proyecto de Urbanización por plazo de 20 días, a contar desde la aparición del presente anuncio en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia».

Durante el indicado plazo cualquier entidad o persona interesada podrá examinar la documentación y formular cuantas alegaciones estime convenientes.

San Javier, 23 de diciembre de 2004.—El Alcalde, José Hernández Sánchez.