

Murcia

8958 Gerencia de Urbanismo. Aprobación definitiva del proyecto de Plan Parcial del Sector ZB-Gp2, «Desarrollo residencial con baja densidad al Oeste de Guadalupe». Expte. 462/04.

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 22 de diciembre de 2005, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Parcial del Sector ZB-Gp2, «Desarrollo residencial con baja densidad al oeste 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 Organismo 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.

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-2 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 Sector en el que se desarrolla este Plan Parcial no existe ninguna edificación que esté catalogada ni tenga el interés necesario para ser conservada, por lo que no es necesario establecer medidas concretas al respecto.

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 transplantarse 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 especifica en el capítulo 11 del Título 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General de Murcia y aquellas disposiciones complementarias que le puedan afectar.

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, producidos por los viales que lo delimitan y las medidas correctoras que, en su caso, se adoptarán para conseguir 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 los niveles a los tolerables para tales usos.

Antes de proponer al Ayuntamiento la recepción de tales obras de urbanización se realizará una medición para comprobar si las medidas correctoras naturales han sido efectivas, y en caso negativo se aplicarán otras de tipo artificial, semejantes a las existentes en determinados tramos de Autovías urbanas de la ciudad.

De acuerdo con las indicaciones del citado Estudio de niveles de inmisión sonora en el Plan Parcial ZB-Gp-2 de Guadalupe, es necesaria la adopción de una

serie de medidas activas correctoras que se concretan en la implantación de pantallas acústicas en los bordes del Sector que lindan con la Autovía, y en su caso en el futuro con el vial de la Costera Norte, y que se resolverán con pantallas de tierra o con pantallas metálicas o de hormigón según la zona de que se trate, o incluso con ambas superpuestas.

Así en la banda que linda con la Autovía A-7, se implantarán pantallas acústicas de tierra y pantallas verticales; y en el vial de la Costera Norte, una vez que esté ejecutado, y si por el nivel de tráfico e inmisión sonora fuera necesario se construirán pantallas acústicas.

Se remitirá al Servicio de Calidad Ambiental y al Ministerio de Fomento la documentación que acredite que en el Proyecto de Urbanización se contemplan las medidas correctoras para corregir la contaminación acústica producida por el tráfico de la Autovía, para su validación.

Todo ello sin perjuicio de la plantación de arbolado en las bandas de zonas verdes de protección que se prevén en el Plan Parcial, que también contribuirá a disminuir los niveles sonoros.

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, se han tenido en cuenta varios factores, que además de asegurar en todo caso el equilibrio de cargas y beneficios entre ambas, también han considerado, los límites naturales existentes con carácter previo, caminos, desniveles, etc., así como los catastrales y los que resultan de la propia Ordenación que se prevé.

El conjunto de todos ellos propiciará finalmente la facilidad de la gestión para la ejecución del Plan Parcial, que es lo que se debe pretender para evitar dificultades añadidas a las que ya de por sí existen en todo proceso de gestión y urbanización del planeamiento.

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 Concertación Directa tal y como se regula en el artículo 178 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 determinan 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.

La jardinería de las zonas verdes y espacios libres se realizará preferentemente con especies autóctonas o de bajo consumo hídrico, siendo conveniente considerar como uno de los modelos a obtener, los de la propia huerta, en cuyo límites se va a desarrollar la actuación urbanística.

Las labores propias de desbroce de la vegetación no se harán en época de nidificación de las aves, es decir entre marzo y agosto, ambos inclusive, y en aquellas zonas en las que puedan existir tales elementos.

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 m² 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 m³/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/m² edificable y día vertidos en 8 horas al día.

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

Los coeficientes de escorrentía 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 m² 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 mm² (mínimo).
- Distribución de alumbrado: 6 mm²
- Conexión alumbrado: 2,5 mm²

3.3.5.4. 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.

El alumbrado de las vías públicas 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 los niveles de iluminación alcanzados serán los adecuados para cada tipo de vía y no podrán proyectar luz en sentido ascendente o hacia el cielo.

3.3.5.5. 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.

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 tienen por objeto la regulación de las actividades de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial del Sector Residencial ZB-Gp-2, 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 Consideraciones generales y tipologías.

Se asigna nomenclatura de acuerdo al P.G.O.U. para el Suelo Urbanizable, las tipologías deben quedar abiertas a la conveniencia del Promotor en función del momento en que se proyecte cada manzana o conjunto de ellas, ya que determinar absolutamente a 4 u 8 años vista es condenar muy probablemente a la modificación del Plan, ya que las condiciones económicas, sociales, etc., varían para ciclos a «medio plazo» como aquí se preven. Así pues definimos las tipologías pero dejamos abierta su ubicación concreta, no obstante se determina la edificabilidad en cada manzana y número de plantas por lo que existe ya una predeterminación ya que si el índice es bajo podrá variarse entre los de baja densidad, ejemplo: dúplex o pareado; si es muy bajo: entre pareado y unifamiliar aislado, etc.

Las tipologías en este Plan Parcial son:

- Vivienda unifamiliar adosada. (RD)

- Vivienda unifamiliar adosada en pequeñas agrupaciones. (CI)

- Vivienda pareada. (RD)

- Vivienda aislada en pequeña parcela. (RF)

- Bloque de vivienda plurifamiliar exento. (RS)

Se determina la edificabilidad y nº de plantas mediante un cuadro que figura en el plano 01 «Zonificación y usos pormenorizados» y en los datos numéricos de la Memoria.

4.3.3.1.2. Normas de edificabilidad.

M² edificables: el número de metros cuadrados edificables, tanto de cada Unidad de Actuación, como

de cada manzana o parcela completa, con su edificabilidad unitaria correspondiente es el que se especifica en el cuadro resumen de datos numéricos de la memoria y en el plano de ordenación.

Se han de respetar las alturas especificadas en el mencionado cuadro de la Memoria y plano de Ordenación y la distribución de edificabilidad ordenada por el Estudio de Detalle, con los máximos determinados por el P.G.O.U., y se ajustará a la tipología prevista para cada manzana.

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

4.3.3.1.3. Vivienda unifamiliar adosada (Asimilable a la R.D.)

Tipología residencial unifamiliar cuya presencia se caracteriza por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas adosadas o agrupadas.

El retranqueo mínimo desde la línea oficial de calle será de 2,50 m.; se destinará a jardín o terraza, porche, etc., excepto si la parcela recae a un espacio verde privado, en cuyo caso no será necesario el retranqueo a partir de dicho espacio libre privado.

La planta sótano o semisótano, individual o colectivo, podrá ocupar toda la parcela y su uso será exclusivo para aparcamiento de coches y otras dependencias complementarias de la vivienda, pero nunca estancias habitables de ella: dormitorios, salón, cocina, etc.

La construcción de barbacoas, cobertizos, etc., en los espacios libres de parcela, incluso en patios de luces, si los hubiere, necesitarán para su construcción la correspondiente licencia municipal.

En planta baja pueden existir otros usos compatibles con la vivienda, a saber: Talleres domésticos, comercio local, oficinas y servicios profesionales y equipamientos. Si el uso original fue vivienda necesitará la oportuna licencia municipal para su transformación o cambio a alguno de los usos mencionados.

La parcela mínima será de 70 m².

La altura máxima será de 3 plantas (10 m.), incluido buhardilla.

La disposición, composición y ordenación de las mismas será según el Plan Parcial, plano 01, 01A y 01B.

Los linderos traseros pueden ser contiguos, siendo los patios de luces de las dimensiones reguladas por las O.O.M.M. de edificación, de esta forma los retranqueos de las fachadas principales pueden ser mayores, por lo que mejora la imagen urbana y permite mayor disfrute y habitabilidad de las terrazas y jardines anteriores a la fachada principal, la ordenación será por parcelas completas.

En lo no regulado aquí se estará a lo determinado en el Capítulo 9 del Título 5 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U.

4.3.3.1.4 Vivienda unifamiliar adosada en pequeñas agrupaciones o colectivas jardín (CI).

Tipología residencial unifamiliar adosadas que se sitúan de forma exenta sobre la parcela, permitiendo amplios espacios libres privados cuyo ajardinamiento y servicios comunes imprime a esta tipología un carácter muy significativo de calidad residencial.

Dichas agrupaciones pueden tener hasta 3 plantas y desarrollarse en uno o varios de dichos niveles, siempre con acceso independiente desde planta baja.

La parcela mínima será de 500 m². y 3 el número mínimo de unidades de vivienda.

El resto de condiciones responde a lo dicho en la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

4.3.3.1.5. Vivienda unifamiliar pareada (Asimilable a RD).

Tipología residencial unifamiliar adosada, dos a dos, en pequeña parcela, que permite al menos dos fachadas, la principal y lateral, con separación entre fachadas laterales de, al menos, 4 m., dos metros cada fachada al lindero.

Las fachadas posteriores pueden ser contiguas, con lo cual se forman pequeñas agrupaciones de 4 viviendas dos a cada calle.

La parcela mínima será de 140 m². por vivienda y el número mínimo de unidades de dos.

La altura será de 3 plantas máximo.

El resto de condiciones responde a lo determinado en la tipología de vivienda unifamiliar adosada.

4.3.3.1.6 Vivienda aislada en pequeña parcela (Asimilable a RF).

Edificación residencial unifamiliar, exenta sobre una parcela de tamaño pequeño, y donde el espacio libre ajardinado es un elemento característico de la trama urbana en la que se encuentra.

A efectos de segregaciones, se considera la superficie mínima de parcela de 400 m². y un frente mínimo de fachada de 10 metros.

La parcela podrá cerrarse mediante valla, que coincidirá con la alineación exterior, según las siguientes condiciones:

a) A vial: hasta 0,80 m. con elementos sólidos y opacos, y con elementos ligeros y transparentes hasta una altura de 1,50 m.

b) A medianera o lindero privado: hasta una altura de 2,10 m. con elementos sólido y opacos.

La separación mínima a linderos confrontantes con viario público será de cuatro (4) metros y de tres (3) metros al resto de linderos o calle peatonal.

La ocupación máxima será del 50% de la superficie de la parcela. Bajo rasante podrá edificarse una planta sótano destinada a garaje, con la misma ocupación que tenga la edificación sobre rasante.

La edificabilidad neta será la que resulte de los parámetros de ocupación y altura.

La altura de la edificación será de 2 plantas (7 m.) planta baja más una.

4.3.3.1.7 Bloque de vivienda plurifamiliar exento (RS).

Responde a la tipología de Plan General de Edificación Abierta (RS), bloques separados, con tipologías de bloque abierto alineado a vial donde se pretende crear espacios permeables.

El número máximo de plantas son 5 (16 m.).

Los usos: residencial y compatibles, igual al resto de las tipologías definidas y sujeto a las mismas condiciones.

La ocupación máxima será la definida en los planos de Ordenación 01, 01A y 01B.

Los sótanos y semisótanos tendrán los usos definidos en las otras tipologías pero la ocupación máxima será la precisa para dotar de dos plazas de aparcamiento por vivienda, a razón de 25 m²./aparcamiento, dicha superficie ocupará la planta del edificio, rebasándola lo estrictamente preciso para tal dotación con un porcentaje máximo del 50% de la parcela total. La dotación mínima de aparcamientos será 1/vivienda y/o 100 m². de edificación.

Los espacios libres privados, comunes o no, (RO) estarán solados si el subsuelo tiene uso garaje, servicios, etc., y plantación vegetal tipo jardín si está liberado de edificación. Se permitirán construcciones no cubiertas o semicubiertas como pérgolas, o instalaciones auxiliares de instalaciones deportivas o piscinas en un máximo del 10% del espacio libre sin que computen a efectos de edificabilidad.

En lo no precisado aquí se estará a las O.O. de este Plan Parcial y a las O.O.M.M. de edificación.

En las Manzanas de vivienda colectiva, sitas al Norte del Vial Ronda Costera, la parcela RX y RO, de una misma Manzana, podrán cambiar de configuración siempre que la parcela RO aumente de superficie y en la RX se proporcione mejor asoleo a los bloques. La nueva ocupación se definirá por manzanas completas y en un único proyecto de edificación. Las plantas bajas, si son diáfanos, se integrarán como espacio libre privado al resto de la parcela RO, y no computará edificabilidad.

4.3.3.1.8 Alineaciones.

Serán las que se establecen en los planos del Plan Parcial, y a ellas podrán adosarse las edificaciones, con la excepción de aquellas manzanas en las que se establece una zona de espacios libres privados, que en todo caso deberán respetarse.

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.

4.3.3.1.9. Retranqueos.

En bloques plurifamiliares aislados el retranqueo es libre y puede ser variable respecto al vial o espacio público, siempre que se respete la superficie de espacio libre previsto en cada una de las manzanas.

La disposición formal de los bloques de viviendas plurifamiliares previstos en la Ordenación del Plan Parcial, se podrán modificar, respetando la cuantía de espacios libres privados y las alturas máximas.

En las parcelas destinadas a viviendas unifamiliares en hilera, agrupadas, pareadas o aisladas la alineación de fachada está definida por el espacio público, o privado al que recaiga.

Se admiten retranqueos de la edificación al objeto de constituir jardines o terrazas privadas, siempre que el retranqueo se efectúe por parcelas o manzanas completas, aunque no sea uniforme en función de la composición arquitectónica del conjunto.

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

La ocupación en las parcelas TC-1.3, TC-2.4 y TC-2.5 recayentes a la carretera B-3 deberá respetar la línea de retranqueo que de acuerdo con la normativa de aplicación se indica en el plano de zonificación

4.3.3.1.10. Usos permitidos.

En la edificación RX el único uso permitido es el 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, quedando éste definido en el proyecto que obtenga licencia municipal, no pudiendo cambiar en el tiempo.

4.3.3.1.11. 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, quedarán integrados en el conjunto arquitectónico.

4.3.3.1.12. Usos terciarios y comerciales.

En las parcelas T.C. se permiten usos terciarios y comerciales, con exclusión de aquellas que puedan resultar molestas para el uso residencial próximo y con una altura total de 2 plantas y 8 m.

Será obligatorio el establecimiento de aparcamientos privados, en la proporción mínima de uno por cada 100 m² construidos que computen como edificabilidad.

Las alineaciones son máximas, condicionadas siempre a que el que construya posteriormente no deje medianeras vistas, sino tratadas con iguales materiales que la fachada principal. La edificabilidad es la indicada en los planos de Ordenación y cuadros numéricos de la Memoria.

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 m²/m² 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 las necesidades propias del mismo.

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 m².

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 m²/m².

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 Consejería 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 1.991.

4.3.3.6. Medidas correctoras ambientales.

En la zona colindante con la Autovía, junto al borde de la calzada, se construirá una pantalla de tierra de 5 m. de altura, respecto a la cota de la calzada. En el resto de viales, bien la distancia o los espacios destinados a conjuntos terciarios consiguen la atenuación necesaria.

Las zonas verdes ubicadas en el interior del Plan Parcial, rodeadas de edificaciones cumplen los requerimientos exigidos incluso en el periodo nocturno.

Los espacios destinados a equipamientos de ámbito local se concentran principalmente junto a la zona verde de protección adosada a la Autovía, los equipamientos que se ubiquen aquí, deberán ser acordes con la siguiente tabla de distancias:

Limitaciones de usos del suelo (en distancia desde la autovía del Mediterráneo) para los equipamientos de la Zona Norte del Plan Parcial GP2

Las distancias para las cuales se alcanzan cada uno de los Valores de Leq permitidos ya incluyen el efecto de mitigación de una pantalla protectora de 5 metros de altura

USO DEL SUELO	A NIVEL DEL SUELO				A UNA ALTURA DE 2 PLANTAS			
	Noche		Día		Noche		Día	
	Leq	Distancia (metros)	Leq	Distancia (metros)	Leq	Distancia (metros)	Leq	Distancia (metros)
Sanitario, docente, cultura (teatros, museos, centro de cultura, etc.) espacios naturales protegidos, parques públicos y jardines locales.	50	150	60	40	50	175	60	65
Viviendas, residencias temporales (hoteles, etc.), áreas recreativas y deportivas no masivas.	55	45	65	12	55	70	65	37
Oficinas, locales y centros comerciales, restaurantes, bares y similares, áreas deportivas de asistencia masiva.	60	15	70	—	60	40	70	—

Nota: Distancias en metros medidas desde el borde de la calzada de la Autovía del Mediterráneo

En la zona sur del Plan Parcial, se sitúan dos zonas de 3.373 m² y 3.376 m² cada una rodeadas de edificaciones y alejadas de la carretera de Guadalupe, donde se puede ubicar preferentemente los equipamientos más sensibles.

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-2, 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.

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 ocho a doce mil pesetas de suelo bruto, y tomamos como cifra a manejar la intermedia de esta banda que es la de diez 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 en relación con el resto de los gastos atener en cuenta.

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: 5.098.792,32 €

- Gastos de electrificación e iluminación en el interior del sector: 1.927.348,00 €

- Gastos de conexión con las redes generales de suministro de los servicios: 151.470,72 €

- Gastos de desvío de las líneas eléctricas que cruzan el sector: 163.500,00 €

- Gastos de establecimiento de elementos de atenuación acústica o protección de cauces: 426.726,00 €

Total costes de urbanización: 7.767.837,04 €

- 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: 724.158,00 €

El costo total por todos estos conceptos, supone la cifra de 8.491.995,04 que representa un coste unitario por metro cuadrado bruto de: 18,39 €/m².

Se recogerá en el Proyecto de Urbanización el trazado y costo definitivo del soterramiento de la línea de alta tensión, cuando la negociación con Iberdrola quede concluida.

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 679.359,60 €.

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: 60 €/m² x 461.880,95 m² 27.712.857,00 €
 - Coste de urbanización e implantación de los servicios, incluido honorarios técnicos y gastos legales: 18,39 €/m² x 461.880,95 m² 8.491.995,04 €
 - Gastos financieros: 8% s/8.491.995,04 €. 679.359,60 €
- Valor total 36.884.211,64 €

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 158.185,42 m² y su valor en venta, una vez urbanizado, considerando su localización y las diversas circunstancias que en ellas concurren será, como mínimo de 300 €/m² lo que supone una repercusión por metro cuadrado edificable del orden de 233,51 € o lo que es lo mismo una repercusión de suelo completamente urbanizado de unos 28.014 € 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:

$$158.185,42 \text{ m}^2 \times 300 \text{ €/m}^2 = 47.455.626,00 \text{ €}.$$

Y la diferencia de valor con respecto a las cifras de valor de suelo inicial y conjunto de costes, sería de 10.571.414,36 lo que supone el 115,27 % 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.

Transcribimos lo que respecto a la ejecución del Vial Ronda Costera Norte se acuerda en la aprobación definitiva de este Plan Parcial:

«Con fecha 9 de diciembre de 2005 el promotor presenta escrito planteando la ejecución de la parte del Vial Costera Norte que atraviesa el sector y la parte que atraviesa el sector ZI-Gp1 por parte de los promotores del mismo, descontando el importe de la monetarización del 10% de aprovechamiento municipal y haciendo cesión anticipada de los terrenos adscritos al ZI-Gp1 los cuales resultan ser de su propiedad.

Se informa favorablemente dicha cuestión para que conste el planeamiento en la memoria del Texto Refundido del plan parcial y con independencia de que la valoración exacta se concrete en la posterior fase de gestión.»

Queda recogido, de esta forma, dicho planteamiento y su aceptación municipal.»

Murcia, 16 de junio de 2006.—El Teniente de Alcalde de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

San Pedro del Pinatar

8960 Aprobados los padrones que han de servir de base para la exacción en el presente ejercicio 2006 correspondientes al impuesto sobre bienes inmuebles de naturaleza urbana y rústica.

El Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de San Pedro del Pinatar.

Hace saber: Que aprobados por la Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el 23 de junio de 2006, los padrones del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana y Rústica, que han de servir de base para la exacción en el presente ejercicio 2006.

Se hace público que estos documentos quedan expuestos en éste Excmo. Ayuntamiento, donde pueden ser examinados por los contribuyentes a quienes interesen.

Contra este acuerdo de aplicación y efectividad de las cuotas citadas en el Padrón, podrán formularse recurso de reposición previo al contencioso-Administrativo en el plazo de un mes a partir de la publicación en el