

de obras. Revisión de precios en los contratos de la Administración. Recepciones y liquidaciones del cumplimiento del contrato de obra. Responsabilidad por vicios ocultos. De la resolución del contrato de obra.

Tema 52. Las características específicas de la edificación residencial. Sistemas constructivos habituales. Tipologías de organización y criterios de diseño.

Tema 53. La vivienda de gestión pública. Resumen de su evolución histórica. Características constructivas y de diseño. Costes de construcción. Mantenimiento, conservación y reparación.

Tema 54. Las características específicas de los edificios dotacionales, educativos y deportivos. Sistemas constructivos habituales. Tipologías y criterios de diseño. Normativa de aplicación.

Tema 55. Las características específicas de los edificios asistenciales: centros de salud, residencias de la tercera edad, etc. Sistemas constructivos habituales. Tipologías y criterios de diseño. Normativa de aplicación.

Tema 56. La accesibilidad y supresión de barreras arquitectónicas en Murcia. Normativa y condiciones de habitabilidad en viviendas. La Ley regional 5/1995 sobre condiciones de habitabilidad en edificios de viviendas. Visado previo y licencia de primera ocupación. Competencias.

Tema 57. El patrimonio histórico español en la legislación vigente. Definición y organismos competentes.

Tema 58. La declaración de bien de interés cultural. Significado y efectos. Los instrumentos urbanísticos para la protección de los conjuntos históricos. Necesidad, contenido fundamental y efectos. Tramitación de licencias en dichos conjuntos. Uso y conservación de las edificaciones.

Tema 59. Los sistemas de valoración : valor en venta , valor por comparación y valor de mercado. La depreciación y sus causas. Tipos de depreciación: física, funcional y económica.

Tema 60. La valoración de terrenos de acuerdo con la legislación urbanística. Criterios, tipos de valor, derechos y deducciones. Valoración por tipos de suelo. Valoración de terrenos a obtener por expropiación.

Tema 61. La valoración de las construcciones. Valoración individualizada de las construcciones. Método de la superficie cubierta y sistemas de medición. Valor intrínseco o de costes y valor de reposición. Valores unitarios. Sistemas de amortización.

Tema 62. La valoración tributaria del suelo. Normas técnicas para determinar el valor catastral de los bienes de naturaleza urbana. Valor del suelo urbano. Valores básicos y unitarios. Influencia de las características intrínsecas y de las circunstancias extrínsecas de las parcelas.

Tema 63. La valoración tributaria de las construcciones. Clasificación tipológica en razón de su uso y categoría. Influencia del período de vida y el estado general de conservación. Coeficientes correctores.

Tema 64. Ingresos tributarios derivados de la actividad de uso del suelo y edificación. El Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras. La Base Imponible. Módulos para el cálculo de la base imponible. La cuota tributaria.

Tema 65. Los costes de urbanización. Giros de cuotas urbanísticas. Garantías de la ejecución de las obras de urbanización.

Tema 67. Las ordenanzas y costumbres de la huerta de Murcia.

Tema 68. Ordenanzas municipales sobre edificación y uso del suelo en el término municipal de Murcia. Normas sobre volumen de edificación. Condiciones de uso e higiene: Viviendas, Comercios, Oficinas, Industria, Garajes y Aparcamientos.

Tema 69. Demoliciones. Normativa. Tipos. Criterios de diseño. Ejecución. Control. Seguridad. Mantenimiento.

Tema 70. El Plan General Municipal de Murcia I. Estatuto jurídico de la propiedad del suelo. Clasificación general de los usos. Condiciones de ocupación y edificación de las parcelas.

Tema 71. El Plan General Municipal de Murcia II. Régimen de las distintas clases de suelo. Régimen de los sistemas generales. Normas de protección.

Tema 72. Plan Especial del Conjunto Histórico de Murcia. Objeto y delimitación. Catalogación y protección: Espacios urbanos, Elementos urbanos, Edificios y Restos arqueológicos. Ordenanzas reguladoras: Normas generales y normas de protección.

Murcia, 16 de octubre de 2006.—El Teniente de Alcalde de Urbanismo.

## Murcia

### **13780 Aprobación definitiva del proyecto de Plan Especial del Ámbito PI-PT2 «Regularización del Área Industrial de la Vereda de Solís, en Puente Tocinos».**

El Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia, en sesión celebrada el día 25 de mayo de 2006, acordó aprobar definitivamente el proyecto de Plan Especial del ámbito PI-PT2 «Regularización del área industrial de la Vereda de Solís, en Puente Tocinos».

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 Organo de dicha Jurisdicción y en el plazo indicados.

Igualmente, y de conformidad con lo dispuesto en el artº. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y el artº. 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 Dª. Josefa Nicolás Fernández, D. Antonio Sánchez Cano, Dª. Mª Remedios Sánchez Gómez, D. Antonio Martínez Martínez, D. Jesús Lechuga Lechuga y Dª. Consuelo Gallego Forca..

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

#### NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

##### **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 Especial.

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 Especial de uso terciario-industrial y servicios del Sector PI-PT2 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, suficientemente conocido.

##### **Fundamentos legales. Normativa supletoria.**

En todo lo no previsto en las presentes Normas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario, dentro del ámbito del Plan Especial, 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 sin perjuicio del cumplimiento de la Normativa de rango supramunicipal exigida a la edificación y los usos admitidos en el presente Plan Especial, tales como la CPI-96, los decretos sobre seguridad en la construcción, etc..

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

##### **Sobre los valores edificatorios.**

No existe en el ámbito del Plan Especial ninguna edificación catalogada en ningún grado de protección por el P.G.O.U. de Murcia.

##### **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 Especial deberá cumplir la normativa general, que ya es abundante, sobre el medio ambiente.

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

##### **Tramitación del Plan Especial.**

La tramitación para la aprobación del Plan Especial, acompañado de la documentación complementaria, que por tratarse de un plan especial 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.

### **Gestión del sector, considerada como una actuación integrada.**

#### **Unidades de Actuación.**

En el Sector se han delimitado tres Unidades de Actuación.

En caso de no aceptarse las proyectadas, la delimitación de las nuevas unidades se realizará mediante el instrumento de gestión urbanística que procede: Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación.

#### **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.

#### **Sistema de actuación.**

El sector, para la Unidad de Actuación nº 1 delimitada se gestionará mediante el sistema de Concertación Directa por ser de propietario único.

El propietario de esta Unidad de Actuación nº 1, es el promotor de este Plan Especial por lo que el Programa de Actuación se referirá a esta única Unidad de Actuación ya que para las demás no procede su redacción, salvo que la Administración tome la iniciativa por conveniencia de completar la actuación urbanística, por lo que se establece el Sistema de Cooperación para la gestión de las U.A. II y III.

Las reparcelaciones de las diversas Unidades de Actuación se redactará 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.

#### **Estudios de detalle.**

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

#### **Normas de urbanización.**

##### **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 art. 5, 6, 12, 13, 15 y la disposición final de la Orden de 15 de Octubre de 1991 de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Administración Regional.

Las infraestructuras necesarias para iniciar el proceso urbanizador 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.

### **NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.**

#### **Proyecto de urbanización**

##### **Norma 0**

##### **Generalidades**

Los proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en el art. 159 de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento de 1978, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Especial.

El diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Unidades de Actuación y etapas de actuación, si procede.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en función de las que se redactarán los correspondientes proyectos de Urbanización, son las siguientes:

##### **Norma 1**

##### **Red viaria**

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles; como base de partida se indica la disposición de los siguientes materiales con sus espesores.

En calzadas:

- Explanada mejorada: 50 cm.
- Sub-base granular: 25 cm.
- Base de granular: 20 cm.
- Aglomerado asfáltico en dos capas: 10 cm.

Los bordillos serán de hormigón bicapa.

El pavimento de aceras se proyecta sobre solera de hormigón de 20,0 N/mm<sup>2</sup> de resistencia característica y 15 cm de espesor, con sub-base granular de 20 cm.

No obstante los materiales reseñados tienen carácter orientativo ya que en el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que sin merma de calidad y/o cantidad se adapten al vigente Manual de Elementos Normalizados y Prescripciones de Control

de Calidad en Obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

En todo caso, el control de calidad de los materiales reseñados habrá de seguir el vigente Manual de Elementos Normalizados y Prescripciones de Control de Calidad en Obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

El proyecto de urbanización deberá prever la eliminación de barreras arquitectónicas en viales y espacios libres y cumplirá las especificaciones relativas a mobiliario urbano recogidas en la Ley 5/1.995 sobre «Condiciones de Habitabilidad en edificios de Viviendas y de Promoción de la Accesibilidad General».

Se preverá la reserva del 2% de las plazas de aparcamiento en viario público destinadas a minusválidos.

## **Norma 2**

### **Alcantarillado**

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

- Velocidad de circulación del agua 0'6 m./seg.
- Cámaras de descarga: Se dispondrán en cabecera de colectores con capacidad de 500 litros.
- Las tuberías podrán ser de hormigón armado y sus diámetros serán los establecidos en el Proyecto de Urbanización, siendo, como mínimo de 300 mm.
- La distancia máxima entre pozos de registro será de 45 metros.
- La profundidad mínima de la red será de 1,50 m medidos desde la rasante del pavimento a la clave de la tubería.
- Las conducciones irán debajo de las calles o zonas verdes y la pendiente mínima admitida será del 3 por mil.

El control de calidad de los materiales a utilizar en conducciones y zanjás habrá de seguir el vigente Manual de Elementos Normalizados y Prescripciones de Control de Calidad en Obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

## **Norma 3**

### **Red de agua y red de riego**

#### *Red de Agua*

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

- Tuberías de fundición dúctil, con diámetro mínimo de 100 mm.
- Presión mínima nominal de las tuberías: 10 atm
- Velocidad máxima admisible: 2'5 m/seg.
- Las tuberías irán bajo aceras, zonas de estacionamiento o zonas verdes. La distancia mínima a paramentos o líneas de edificación será de 1,5 m. Si las conducciones hubiesen de discurrir por viario privado, se creará una zona de servidumbre para que la

empresa correspondiente pueda proceder al mantenimiento de las mismas.

- Se dispondrán puntos de toma en todas las parcelas, con presión a pie de parcela comprendida entre 1,5 y 6 atm.

- La dotación de agua será como mínimo 0,5 litros/segundo/hectárea, con punta de 2,4.

- Si la red general de suministro no dispusiera de regulación de caudal se proyectará la instalación de un depósito regulador con capacidad para el consumo total del ámbito de la Actuación en dos días.

- El agua para la extinción de incendios se podrá canalizar mediante una red independiente.

- En cualquier caso contará con hidrantes dispuestos en lugares fácilmente accesibles y situados de forma que no exista entre ellos una distancia superior a 200 m. En los hidrantes se garantizará una presión mínima de 2,5 atmósferas y un caudal no inferior a 15 l/s, para lo cual se conectarán a redes con diámetro nominal mínimo de 150 mm y las acometidas a los mismos serán de 3 pulgadas.

El control de calidad de los materiales a utilizar en conducciones y zanjás habrá de seguir el vigente Manual de Elementos Normalizados y Prescripciones de Control de Calidad en Obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

#### *Red de riego*

- Se dispondrán bocas de riego en zonas ajardinadas conectadas a la red municipal de riego.
- Los materiales a utilizar en las conducciones de riego, así como la valvulería y demás elementos complementarios serán los Normalizados por la Compañía de Aguas (Aguas de Murcia).

El control de calidad de los materiales a utilizar en conducciones y zanjás habrá de seguir el vigente Manual de Elementos Normalizados y Prescripciones de Control de Calidad en Obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.

## **Norma 4**

### **Red de telefonía**

La red de telefonía se dispondrá a partir de las redes existentes en las proximidades del ámbito de actuación.

Se instalarán casetas distribuidoras en las diferentes manzanas que componen la actuación.

Se contemplarán los criterios y especificaciones de la Compañía Telefónica, recogidos en la Norma Técnica NT.f.1.003 «Canalizaciones Subterráneas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales».

En todo caso, el control de calidad de los materiales a utilizar en conducciones y zanjás habrá de seguir el vigente Manual de Elementos Normalizados y Prescripciones de Control de Calidad en Obras de Urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Murcia.



Redes de distribución de energía eléctrica y de alumbrado público.

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.           |

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). |

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>

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 Industrial, 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.

*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.

*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 las 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.

## NORMAS DE EDIFICACIÓN.

### 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 Especial del Sector PI-PT2 Económico-Industrial y Servicios, 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.

### Fundamentos legales, normativa supletoria.

En todo aquello no previsto en las presentes Normas cuya aplicación tendrá carácter preferente dentro del ámbito del Plan Especial, se estará a lo dispuesto en Normas y O.O.M.M. del P.G.O.U. que regirán 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.

### Normas de edificación.

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.

### Condiciones generales de edificación, volumen y uso.

Se cumplirán las disposiciones que sobre cada uno de estos aspectos se contienen en las Normas y O.O.M.M. del P.G.O.U. salvo en aquellas disposiciones que quedan definidas con mayor detalle en las Normas del presente Plan Especial.

### Normas de edificación particulares de cada zona.

- Edificación Terciaria-Industrial y Servicios y usos admisibles complementarios.
- Parcelas para infraestructuras o servicios urbanos.
- Parcelas para EV.

Se desarrollan a continuación las anteriores Normas de cada zona.

Edificación Terciaria-Industrial y Servicios y usos admisibles complementarios. (IP, ES)

Uso genérico Económico-Industrial y Servicios.

### Normas de edificabilidad

M<sup>2</sup>. edificables: el número de metros cuadrados edificables, tanto de la 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.

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 proporción según P.G.O.U. siempre que se respeten las tipologías de edificación previstas en estas Normas.

### Altura.

La altura y nº de plantas será libre, justificándose en función del uso en cada caso.

Los locales comerciales tendrán una altura libre mínima de 3m. y máxima de 5m..

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 P.G.O.U. de Murcia.

### Ocupación.

La ocupación será del 80% de la parcela neta, ya que la práctica totalidad son parcelas pequeñas (< 3.000 m<sup>2</sup>.)

### Vuelos sobre la vía pública.

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.

### Tamaño de parcelas.

Categoría según su tamaño:

- Pequeña hasta 3.000 m<sup>2</sup>.
- Mediana hasta 7.000 m<sup>2</sup>.
- Grande desde 7.000 m<sup>2</sup>.

La parcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>. para nuevas implantaciones y la existente para las que permanezcan.

### Alineaciones.

Serán las que se marcan en los planos del Plan Parcial, y a ellas podrán adosarse las edificaciones. (Plano de Ordenación)

Las alineaciones quedan validadas todas, tanto las naves retranqueadas, como las edificaciones de otros usos alineadas a vial. En aquellas parcelas libres de edificación el retranqueo a vial será al menos de 3 m y al lindero con otra parcela podara ser nulo siempre que los muros medianeros o no, cumplan la normativa del Reglamento de Seguridad contra incendios en los establecimientos industriales (R.D. 2267/2004).

**Usos permitidos, tipologías y condiciones estéticas.**

En cuanto a uso, tipologías, condiciones estéticas y otras determinaciones, se estará a lo que determina el Plan General en sus artículos 6.5.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.4, 3.4.6, 3.4.7, 3.4.8, 3.4.9, 3.5.1, 3.5.2, 3.5.3, 3.5.4 y 3.5.5 que se transcriben eliminando aquello que está excluido en los objetivos del Sector y precisando lo específico en donde fuere necesario.

**Uso económico- Industrial****Definición y usos pormenorizados:**

1. Comprende las actividades económicas incluidas en las secciones D (Industrias Manufactureras), F (Construcción), e I (Transportes, almacenamiento y comunicaciones), y las de Comercio al por mayor, según la Clasificación Nacional de Actividades Económicas.

2. Este uso global comprende los siguientes usos pormenorizados, según sus características y condiciones de implantación:

Grandes establecimientos industriales.

Almacenes e industrias en general.

Pequeños talleres y almacenes de venta.

Talleres domésticos.

**Condiciones de los edificios:**

1. En zonas de uso característico distinto al industrial cualquier nuevo edificio destinado a uso industrial dispondrá de muros de separación con los predios colindantes de uso no industrial, a partir de los cimientos, dejando un mínimo de veinte (20) centímetros libre, no teniendo contacto con los edificios vecinos, excepto en las fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y cubierto para evitar la introducción de materiales y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.

2. Estos edificios deberán ubicarse en calles de anchura no inferior a ocho (8) metros y con acceso de camiones y furgonetas sin necesidad de realizar maniobras en la vía pública.

**Dotación de aparcamientos:**

1. Se dispondrá una plaza de aparcamiento para vehículos automóviles por cada cien (100) metros cuadrados construidos, considerándose exentos de esta dotación los talleres de superficie inferior a los 150 m<sup>2</sup>. Los talleres de reparación de automóviles dispondrán en cualquier caso de una plaza de aparcamiento por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie útil de taller.

2. Si hubiera además en el edificio, oficinas, despachos o dependencias administrativas, se sumará a la dotación anterior la que corresponda por este uso.

3. Cuando la superficie industrial o de almacenaje sea superior a doscientos cincuenta (250) m<sup>2</sup>., existirá una zona de carga y descarga de mercancías en el

interior de la parcela o edificio con capacidad suficiente para un camión por los primeros 500 m<sup>2</sup>. de superficie industrial o de almacenaje y de dos camiones para superficies superiores, además de un acceso que permita la entrada o salida de los vehículos sin maniobras en la vía pública.

**Vertidos industriales:**

Las instalaciones industriales que produzcan vertidos a la red de colectores deberán cumplir las exigencias requeridas por el Decreto 16/99 de 22 de Abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado y las Ordenanzas y Reglamentos Municipales que le sean de aplicación.

**Definición y condiciones particulares de los Almacenes e Industrias en general:**

1. Comprende las actividades e instalaciones más características de la organización económica actual, realizadas en edificios y construcciones específicamente diseñados para el desarrollo de actividades productivas generales o especializadas, de dimensiones variables, ubicadas en espacios ordenados y equipados al efecto.

2. Se han de ubicar en parcelas independientes, de uso económico exclusivo, en sectores de suelo calificado y ordenado al efecto.

3. No se admitirá su localización en el suelo No Urbanizable, ni, con carácter general, en el Suelo Urbanizable sin sectorizar.

Art. 3.4.8. Definición y condiciones particulares de los Pequeños Talleres y Almacenes de Venta.

1. Comprende actividades de producción, reparación y venta, realizadas a pequeña escala, en general ligadas al abastecimiento a familias y hogares, altamente intensivas en trabajo, poco seriadas, carentes de grandes necesidades técnicas en materia de bienes de equipo, consumos energéticos y de materias primas, así como de almacenamiento de productos. Incluye, asimismo, las instalaciones y usos característicos de la industria escarapate y excluye los talleres de vehículos. Tienen alta flexibilidad ambiental, tecnológica y rotacional, lo que les facilita tanto su integración en tejidos urbanos residenciales como su inserción en polígonos.

2. En zonas de uso característico y determinado distinto al industrial las actividades incluidas en el uso de Pequeños Talleres y Almacenes de Venta deberán cumplir las siguientes condiciones:

a) Estar el uso permitido por las condiciones particulares de la zona.

b) Estar ubicado en planta baja de las edificaciones o en parcela independiente como uso exclusivo, con una superficie máxima de parcela de 1.500 m<sup>2</sup>. o una superficie máxima de taller de 1.000 m<sup>2</sup>., salvo que las ordenanzas de zona establezcan parámetros distintos.

c) Los accesos para el público y para carga y descarga serán independientes de los del resto de la edificación.

3. Los talleres de mantenimiento y reparación de toda clase de vehículos se consideran a estos efectos Almacenes e Industrias en general.

#### **Definición y condiciones particulares de los Talleres Domésticos:**

Corresponden a muy pequeñas unidades productivas, de carácter marcadamente artesanal, que generen individualmente un nivel de empleo muy reducido, que en general se resuelve con aporte de trabajo familiar. Generan nula o muy reducida frecuentación de visitas. Son funcionalmente compatibles con la vivienda familiar, con la que pueden compartir el acceso principal, siempre que dispongan en su interior de espacio específico para el desarrollo de la actividad, y que éste sea físicamente aislable del espacio residencial doméstico.

La superficie destinada a taller no será superior a 200 m<sup>2</sup>.

#### **Uso de servicios.**

##### **Definición y usos pormenorizados:**

1. Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales, y similares.

2. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a) Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

b) Oficinas y Servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativos, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d) Espectáculos y Ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculo, tales como discotecas, salas de fiesta, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales en que se practiquen juegos de azar.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

#### **Condiciones particulares del Uso Comercial:**

Comercio local: Establecimientos comerciales de carácter general o especializado con superficie de venta al público inferior a 2.500 m<sup>2</sup>.

A los efectos de la aplicación de las determinaciones que hagan referencia a la superficie de venta, esta dimensión se entenderá como la suma de la superficie útil de todos los locales en los que se produce el intercambio comercial o en los que el público accede a los productos, incluidos bares y restaurantes se existiesen en el interior del establecimiento o agrupaciones locales. Se excluyen expresamente las superficies destinadas a oficinas, almacenes no visitables por el público, zonas de carga, descarga y aparcamiento de vehículos y otras dependencias de acceso restringido.

#### **Condiciones particulares de las Oficinas y Servicios Profesionales:**

Comprende los usos desarrollados en oficinas de servicios diversos, los que en atención al mercado que sirven y a los condicionamientos ambientales y urbanísticos de implantación que se derivan del mismo se han de diferenciar en:

a) Oficinas y despachos colectivos de Servicios personales y generales: Comprende actividades de servicios a las personas, familias y empresas que suponen amplia frecuentación de público, y requieren por tanto favorables condiciones de accesibilidad (Agencias de viajes; oficinas bancarias; agencias inmobiliarias; registros; academias y centros de formación técnica, y similares). Se han de localizar en bajos o primera planta, excepto que lo hagan en edificios destinados, como uso exclusivo o dominante a oficinas.

b) Despachos profesionales y servicios equivalentes: Podrán localizarse en edificios residenciales, en cualquier planta, siempre que la superficie dedicada a la actividad profesional sea inferior a 300 m<sup>2</sup>. Si contaren con acceso independiente no se aplicará esta limitación.

#### **Usos de Restauración, Espectáculo y Ocio:**

1. Comprende salas de reunión (actividades de relación, acompañada en ocasiones de espectáculo, cafés, salas de fiesta y baile, juegos recreativos, bingos y otros juegos de azar); bares y establecimientos para consumo de bebidas y comidas; y para el desarrollo de actividades de espectáculo (cines, teatro...).

2. Las instalaciones cumplirán el Reglamento de Espectáculos Públicos en vigor; así como las Condiciones de Protección contra Incendios. Salvo en edificios de uso exclusivo, se localizarán en plantas bajas y primera planta que cuente con acceso interior desde la baja, cumpliendo el régimen de incompatibilidades establecido en el artículo 3.3.4.

3. En nuevos edificios de uso exclusivo, será obligatorio disponer de una plaza de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup>. construidos.



Parcela para infraestructura o servicios urbanos. (C.T.)

Las parcelas calificadas así y señaladas en los planos de Instalaciones, 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>. a detracer de la edificabilidad privada.

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

#### **Uso vivienda.**

Se permite la vinculación de 1 vivienda por parcela edificable, en este Sector, siempre que ésta esté ocupada por persona vinculada laboralmente a la actividad permitida que se desarrolla en la parcela a la que se vincula, aunque la localización de ambas, vivienda e industria, sea en parcela diferente, dentro del Sector. La demolición de una vivienda existente implicaría el cambio automático a Ordenanza IP aunque no cumpla los mínimos superficiales.

#### **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 1991 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 1991.

### **EVALUACIÓN ECONÓMICA.**

#### **Descripción de los costos a considerar.**

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 gasto 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.

De la relación de gastos de urbanización ya citados que recoge el Art. 160 de la 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 sea incompatible con el planeamiento urbanístico o su ejecución.

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 más, 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.

#### **Análisis económico sobre la viabilidad.**

La viabilidad de un Plan, 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 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, los propietarios, todos ellos son promotores de este Plan, de hecho, aunque no de derecho, ya que sólo uno Jomar Coyes, S.L. ha entendido la necesidad de actuar dentro de la más estricta legalidad urbanística, pero el conjunto de ellos ha creído en su rentabilidad puesto que su empuje emprendedor le ha llevado a hacer las inversiones precisas para tener sus industrias en pleno rendimiento económico.

Este plan tiene realizadas parte de sus infraestructuras urbanísticas, por lo que sólo su adecuación y/o potenciación es necesario.

El hecho de que aproximadamente el 50% esté ya construido y más del 60% ocupado, es un signo claro de su adecuada rentabilidad.

No obstante justificaremos su viabilidad global final de la operación urbanística de creación de suelo urbano que colmate el Sector y adecue los servicios.

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 urbano consolidado 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, como urbano consolidado la realidad del mercado nos indica que nos

debemos mover en una banda situada entre 25 y 35 euros de suelo bruto, y tomamos como cifra a manejar la intermedia de esta banda que es la de 30 € por metro cuadrado.

El conjunto de los costos de urbanización se refieren fundamentalmente a los de la ejecución o mejora del viario, la implantación o mejora de los servicios y la conexión con los Sistemas Generales en su caso, 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 de alguna parcela, este concepto consideramos que tendrá muy escasa entidad cuantitativa, máxime si los importantes son compatibles con la ordenación, por lo que no las tendremos en cuenta.

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 la etapa final del proceso urbanizador cuando se ejecutan las obras de determinación de las diversas obras civiles y de electrificación necesarias.

El periodo mas 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 aún 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 costes descritos, resulta una opción segura y conservadora, estimándose en el 4% de la cantidad indicada.

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 Especial y lo aplicaremos sobre la superficie de parcelas edificables, una vez deducidas todas las cesiones que se tienen que realizar, el valor medio de mercado en pedanías, para las tipologías de edificación previstas de 180 €/m<sup>2</sup>. const.

Conocido todos estos conceptos ya podemos obtener el conjunto de valores necesarios para realizar la urbanización y gestión del sector, según cuadro adjunto:

|           |  | U.A.1               | U.A.2               | U.A.3             | TOTAL               |
|-----------|--|---------------------|---------------------|-------------------|---------------------|
| <b>A1</b> | M2 BRUTOS DE SUELO EN CADA UNIDAD  | 16.923,00           | 29.896,00           | 8.243,00          | 55.062,00           |
| <b>A</b>  | COSTES DE SUELO 30 €/M2  | 507.690,00          | 896.880,00          | 247.290,00        | 1.651.860,00        |
| <b>B</b>  | COSTOS DE URBANIZACIÓN   | 639.615,20          | 419.331,57          | 114.378,90        | 1.173.325,67        |
| <b>C</b>  | COSTO DE CONEXIONES A REDES GENERALES  | 15.801,55           | 27.914,86           | 7.696,75          | 51.413,16           |
| <b>D</b>  | HONORARIOS TECNICOS, GASTOS NOTARIALES, REGISTRALES ECT..                                | 44.924,54           | 79.363,23           | 21.882,23         | 146.170,00          |
| <b>E</b>  | <b>Total Costo Urbanización (B+C+D)</b>  | 700.341,29          | 526.609,66          | 143.957,88        | 1.370.908,83        |
|           | <b>Costo unitario por metro cuadrado de urbanización (E/A1)</b>                          | 41,38               | 17,61               | 17,46             |                     |
| <b>F</b>  | COSTOS DE URBANIZACIÓN YA REALIZADOS (Aproximadamente 20% U.A.I y 100% U.A.II Y U.A.III) | 127.923,04          | 419.331,57          | 114.378,90        | 661.633,51          |
| <b>G</b>  | GASTOS FINANCIEROS 4% (E)  | 28.013,65           | 21.064,39           | 5.758,32          | 54.836,35           |
| <b>H</b>  | <b>TOTAL INVERSIÓN (A+E+F+G)</b>   | <b>1.363.967,98</b> | <b>1.863.885,62</b> | <b>511.385,10</b> | <b>3.739.238,69</b> |
| <b>II</b> | EDIFICABILIDAD PATRIMONIALIZABLE   | 8.461,50            | 14.948,00           | 4.121,50          | 23.409,50           |
| <b>I</b>  | <b>VALOR DE VENTA DE LOS TERRENOS (180 €/M2 edificable)</b>                              | <b>1.523.070,00</b> | <b>2.690.640,00</b> | <b>741.870,00</b> | <b>4.213.710,00</b> |
| <b>J</b>  | <b>BENEFICIO (I - H)</b>   | <b>159.102,02</b>   | <b>826.754,38</b>   | <b>230.484,90</b> | <b>985.856,41</b>   |
| <b>K</b>  | <b>RENDIMIENTO</b>   | <b>11,66</b>        | <b>44,36</b>        | <b>45,07</b>      | <b>26,37</b>        |

Como se ve haciendo los comparativos entre los costos de las obras de urbanización de todo el Sector, de la U.A. I, de la U.A. II y de la U.A. III se apreciarán con una mirada simplista amplios desequilibrios, pero no son tales porque:

a) En la U.A. I hay que introducir todos los servicios desde el origen, es decir, se han hecho pequeñas inversiones.

b) Son parcelas libres de todo tipo de cargas: indemnizaciones a pagar, derechos a extinguir, etc...

c) El resto del Sector ha invertido dinero de manera anárquica y desordenada en el tiempo e insolidariamente, por tanto duplicando servicios en muchos casos y ahora habrá a veces que sustituir, por lo que los costos de urbanización aunque los hemos multiplicado por dos (2), quizá sea escasa la consideración.

d) En cualquier caso la posible discrepancia, del desequilibrio de cargas entre la U.A.I y la U.A. II y U.A. III es asumido por nuestro cliente pues lo único que le anima es actuar dentro de la legalidad porque la profesionalidad con que dirige sus empresas así se lo demanda.

e) Las obras de urbanización correspondientes a conexiones con redes generales, y honorarios técnicos así como otros costos de carácter general para el sector, que ahora se han repercutido proporcionalmente a las superficies de cada U.A., cuando se gestionen las U.A. II y U.A. III, la U.A.I podrá pasarle las demasías respecto a los costos asimilados por esta unidad de actuación y que no le corresponde.»

Murcia, 28 de septiembre de 2006.—El Teniente de Alcalde-delegado de Urbanismo, Fernando Berberena Loperena.

## San Pedro del Pinatar

**13970 Relación de propietarios del Área UNP-4R2 de San Pedro del Pinatar.**

En virtud del artículo 59.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, adjunto se remite relación de propietarios del Área UNP-4R2 de San Pedro del Pinatar, cuya notificación no ha sido posible, así como el texto íntegro del acuerdo adoptado.

| Pg4-Parcelas: | PROPIETARIOS                     | DIRECCIÓN                          | D.N.I.     |
|---------------|----------------------------------|------------------------------------|------------|
| LL33012UA-1   | JOSÉ FERRER LÓPEZ                | Los Lorcas, 12. ESTA VILLA         | 22819176-W |
| 123           | ADOLFO PÉREZ PÉREZ               | C/ Santa Elena, 5. ESTA VILLA. 2   | 2842988-D  |
| 140 LS34055   | HRDOS. MANUEL DELGADO ALBALADEJO | C/ Campoamor, n.º 4-1.º ESTA VILLA | 22840619-D |

La Junta de Gobierno Local, en sesión ordinaria celebrada el día 10 de marzo de 2006, adoptó el siguiente

**Acuerdo:**

«En relación con el expediente que se tramita para la aprobación del Plan Parcial y el Programa de Actuación del Sector 1 del Programa de Actuación Urbanística del Área UNP-4R2, vistos los informes unidos al mismo y vista la propuesta del Sr. Alcalde-Presidente, la Junta de Gobierno Local (por delegación de la Alcaldía, según Decreto n.º 387 de 19-6-03, publicado en el BORM n.º 250 de 28-10-03) por unanimidad, acuerda:

**Primero.-** Aprobar con carácter inicial el Plan Parcial y el Programa de Actuación del Sector 1 del Programa de Actuación Urbanística del Área UNP-4R2, promovido por la mercantil EUROHOUSE 2010, S.L., condicionando su eficacia a la aprobación definitiva del referido PAU.

**Segundo.-** Someter a información pública, por plazo de UN MES, el expediente que se diligenciará por el Secretario de la Corporación en todos sus planos y demás documentos, mediante la publicación de anuncios en el Boletín Oficial de la Región, Tablón de anuncios del Excmo. Ayuntamiento y en dos diarios de mayor difusión regional, así como notificación personal a los titulares que consten en el Catastro, para que puedan examinar el expediente y alegar lo que a su derecho convenga.

**Tercero.-** Solicitar Informe del Director General competente en materia de urbanismo y de todos los órganos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 140 del texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (DL 1/2005, de 10 de junio), con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

**Cuarto.-** Señalar expresamente como áreas afectadas por la suspensión del otorgamiento de licencias de parcelación de terrenos, edificación y demolición, los terrenos comprendidos en el ámbito territorial del Plan Parcial, así como los destinados a Sistemas Generales adscritos al mismo, tal como se recoge en la documentación gráfica del Plan, al estar afectadas por las determinaciones del planeamiento.

**Quinto.-** Facultar al Sr. Alcalde para dictar las resoluciones necesarias en orden a la ejecución de estos acuerdos.»

Lo que traslado a Vd. para su conocimiento y efecto, significándole que por ser este acuerdo un acto de trámite, no cabe contra el mismo recurso alguno.

San Pedro del Pinatar a 9 de octubre de 2006.—El Alcalde, Pedro José Pérez Ruiz.