M E M O R I A

COLEGIO OFICIAL
DE ARQUITECTOS
DE MURCIA

27 NOV 2001

VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL LA TORRETA

1.- MEMORIA.

1.1.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

El objeto de este Plan Parcial es el desarrollo del suelo apto para urbanizar de las Normas Subsidiarias de La Unión, mediante la ordenación detallada y completa del ámbito territorial señalado en la Modificación Nº 17 de las NN SS de La Unión, en Los Roches.

1.2.- JUSTIFICACION DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACION.

La modificación Nº 17 de las NN. SS. de La Unión en Los Roches se aprobó definitivamente por acuerdo de Consejo Asesor de Urbanismo el 18 de mayo de 2.000 (Expte. 153/98); dicha Modificación consistía en la reclasificaciónde Suelo No Urbanizable en Suelo Urbanizable Residencial.

1.3.- CARACTERISTICAS NATURALES DEL TERRITORIO.

1.3.1.- SITUACION GEOGRAFICA Y DELIMITACION.

Los terrenos del presente Plan Parcial se sitúan al Sur de Roche Alto, junto a la Ermita, lindando por el Oeste con la Urbanización Nuevo Roche, límite del término municipal por medio; linda por el sur con núcleos urbanos de Roche Bajo y Los Topares; por el este linda con el resto de la finca La Torreta.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1.3.2.- SUPERFICIE.

La superficie de la actuación, incluyendo sistemas generales preexistentes y los de nueva cesión, tiene una superficie de 41,41 Has., el suelo del Plan Parcial, tiene una superficie de 35,8 Has.

La Modificación Nº 17 de las NN.SS. preveía 34,7 Has. de suelo apto para urbanizar (S.A.U.); la diferencia se debe al ajuste con el plano topográfico real de la zona.

1.3.3.- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS.

El área objeto del Plan Parcial la componen dos pequeñas lomas situadas al Oeste de la finca de cultivo "La Torreta" y una franja a cota inferior que las une; la situada más al Norte está flanqueada por Los Roches Altos, Los Roches Bajos y el suelo urbano de Roche, en el término de Cartagena. Presenta pendientes en dirección sur-norte y oeste-este, partiendo desde la cota 75 hasta la 63, con pendientes entre el 3% sur-norte y oeste-este, partiendo desde la cota 75 hasta la 63, con pendientes entre el 3% y el 4,8%. La situadla Sur linda con Los Topares y Los Paredes; se produce la mayor elevación a la cota83,25 m., con pendientes del 6% al 8%. Entre los dos núcleos discurre el principio de la Rambla de El Hondón, que recoge las aguas del Cabezo Roche, a la cota de 57,50 m.

En general son unos terrenos flojos en superficie, salvo los depósitos detríticos que presentan una mayor consistencia.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Atendiendo al carácter edafológico de los suelos, se distinguen en la zona de pendientes suaves, sedimentos de suelos pardo-calizos, profundos, en complejo con yerma de costra caliza; esta costra es patente en algunos puntos. En el montículo aparecen litosuelos calcáreos constituidos por calizas coherentes y poco fragmentados, con abundantes grietas superficiales que contribuyen a su meteorización.

Por sus características geomorfológicas, estos terrenos no se han utilizado para el cultivo de forma intensiva, como el resto de la finca.

En cuanto a las características geotécnicas del suelo no se disponen de ensayos geotécnicos de suelo detallados, que por otra parte tanto se consideran necesarias, por la propia estructura estratigráfica y la situación del territorio.

En estos terrenos, que mantienen sus características naturales, pueden evaluarse tres niveles básicos.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

- Capas superficiales compuestas por capas arcillosas de naturaleza agrícola.
- Capas intermedias compuestas por arcillas compactas y margas granulosas.
- Estratos más profundos con aparición de estratos de naturaleza caliza, de profundidades variables, estratos inclinados.

Atendiendo a las características geomorfológicas y geotécnicas, los terrenos se encuentran entre los que se consideran con condiciones constructivas favorables. Disponen de buena capacidad de carga, bajo asiento y elevada cohesión, que permitirán la cimentación superficial de las construcciones.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1.3.4.- CARACTERISTICAS SISMICAS.

Esta zona se halla en un área tectónicamente activa marcada por distintas fracturas que determinan bloques que juegan su papel independientemente.

La línea sismotectónica más notable de la zona es la falla Cerro Roldán (Oeste de Cartagena), La Unión, Isla del Ciervo (Mar Menor), coincidente con la orientación del Sistema Bético. Esta fractura junto con la falla Murcia-Cartagena, determinan uno de los bloques anteriormente citados.

No obstante lo indicado, las Normas Sismorresistentes vigentes PDS-1-1974, e incluso la Orden Circular nº 224/69P de la Dirección General de Carreteras del MOPU, al definir las zonas de sismicidad acusada, bordea la zona en cuentión.

Consultado el mapa Sismoestructural publicado por el I.G.M.E. (1.966) E.1/1.000.000, se observa que po esta zona pasa la isosista VI, siendo la isosista máxima probable en 50 años, de 1,20, lo que habrá de tenerse en cuenta obligatoriamente en el diseño de las diferentes edificaciones que se construyan, como zona de intensidad alta, aplicando la Norma Sismorresistente PP.D.S. 1 (1974).

Los últimos trabajos del Instituto Geográfico arrojan en la Región de Murcia una sismicidad menor de la que se suponía anteriormente, y de ellos se desprendería una sismicidad inferior en esta zona, solo relevante para estructuras de fábrica.

1.3.5.- CLIMA.

Las características térmicas y pluviométricas de esta zona de estudio están englobadas en el Clima Mediterráneo en el umbral ARIDO al situarse los valores pluviométricos sin superar los 350 mm. anuales y concentradas en corto espacio de

tiempo y gran intensidad, principalmente en el mes de octubre, y en ocasiones en febrero. La intensidad de lluvia a considerar enlos cálculos será mayor o igual a 150 mm/h en concordancia con lo previsto en las Normas Técnicas de Calidad para las viviendas sociales.

La escasa oscilación térmica media, con veranos cálidos acompañados de largas sequías, inviernos cortos y suaves, otoños de agradable temperatura y primaveras de corta duración, son las características más acusadas.

Los vientos más frecuentes son del suroeste, fuerte y racheado, y noreste más constante y suave, predominante en primavera y verano.

La NBE-CT 79 sobre Condiciones Térmicas de los Edificios, sitúa los terrenos objeto de la ordenación enla zona W a los efectos de considerar una temperatura exterior de cálculo de condensaciones de 5° C., basada en la media del mes de enero y la zona A de acuerdo a los grados día.

1.3.6.- VEGETACIÓN.

La zona objeto de la Ordenación no manifiesta ningún rasgo ni detalle ecológico de especial mención.

El terreno se encuentra aterrazado para cultivos, primero de secano, y posteriormente para regadío en gran parte de la denominada finca matriz, habiendo desaparecido la constitución característica de su superficie.

La vegetación existente se centra en los huertos de limoneros, exteriores a la actuación, y la zona de hondonada, dedicada a cultivos de hortalizas y espárragos.

APROBADO
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

No existe ninguna agrupación arbórea digna de mención. Solo cabe señalar la existencia de márgenes de cultivo, que se respetan, lugar idónio para la vida de especies pequeñas habituales en este tipo de habitats.

1.3.7.- HIDROLOGÍA.

La finca de La Tortea se ubica en el cambio de vertiente entre dos cuencas; la parte norte, con pendientes más suaves vierte sus aguas hacia el Mar Menor, mientras que la Sur, donde se ubica la actuación es cabecera de la rambla del Hondón.

La actuación, como ya se ha indicado se sitúa ocupando dos lomas así como la vaguada que las separa; el punto más bajo del cambio de pendiente está en la cota 61,25 m. y el punto más bajo de la actuación, donde se produce la salida natural de aguas está a la cota 57,50 m. La cuenca sirviente tiene una superficie de 60 Ha. y se cierra con las dos lomas de la actuación y el Cabezo de Roche.

La evacuación de aguas pluviales de la urbanización puede realizase de forma superficial conduciéndolas a la rambla existente. Dado el carácter tan extensivo de la actuación, el aumento de escorrentía producido no es muy considerable.

La comprobación del nivel de diversos pozos de la zona, se observa la presencia de niveles de agua variables pero en todo caso profundidades superiores a los 5,00 m. en zonas de cota baja, y muy superiores en zonas de cota alta.

La existencia de estos niveles freáticos no tiene repercusiones geotécnicas en los proyectos constructivos, si bien por sus posibles grados de dureza y contenidos de componentes sulfurosos habrán de tomarse las precauciones necesarias para que no afecten a los hormigones, en las edificaciones a emplazar entre las cotas 57, 50 y 63.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1.4.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE.

1.4.1.- CULTIVOS EXISTENTES.

Actualmente los terrenos objeto de la actuación, prácticamente en el 90%, están ocupados por la finca en producción de "La Torreta", con cultivos de hortalizas y cítricos, el resto de terrenos son eriales, terrenos en estado de abandono. También existen, en la zona más próxima al casco urbano, pequeños terrenos muy parcelados que se dedican a pequeños huertos familiares, de edificaciones ya existentes, dedicadas en su mayor parte, a árboles frutales.

1.4.2.- EDIFICACIONES EXISTENTES.

Existen varias edificaciones que, en lo posible, se compatibilizarán con el trazado de la nueva ordenación y usos del suelo.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

- Casas del cruce de la ermita.

  Edificaciones de una planta, de más de 60 años de edad, con uso de vivienda y pequeños almacenes, garajes y cobertizos, más modernos, que se fueron adosando a las edificaciones principales.

- Casa de la Torreta.

  Edificación de una planta, de más de 60 años de edad, destinada a viviendas, cobertizos, naves, patio de maquinaria y oficina.

- Edificación en Los Topares.

  Edificación de una planta, de no mas de 10 años de edad, destinada aparentemente a garaje.

- Nave de ganado.

  Edificación de una planta, de unos 10 años de edad, con cobertizos alrededor de la edificación principal, que actualmente sirve para el

refugio de ganado ovino, esta edificación se sitúa en la loma este del Plan Parcial.

- Depósitos.

  Dos edificaciones, destinadas a depósitos, uno de ellos, el más antiguo, en desuso. El actual depósito tiene una altura de unos 5 m., la instalación no tiene más de 5 años de edad.

1.4.3.- INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

1.4.3.1.- Red viaria.

Carretera F-41.

Atraviesa el Plan Parcial de norte a sur, comunica Roche Alto, La Torreta y Roche bajo, Los Topares y Los Paredes con dirección a La Unión ; la carretera tiene doble sentido de circulación, y sirve de calle principal a la población de Roche. La anchura de la explanación es de 6 m., ensanchándose recientemente en 2 m., el tramo comprendido entre Roche Bajo y el cruce de la Ermita.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Carretera de Alumbres. (Vereda del Puerto del Saladillo).

Discurre por el borde Oeste del Plan Parcial con una anchura de explanación de 7 m. y doble sentido de circulación, y comunica la población de Roche con Alumbres, ésta carretera sirve de límite de los términos municipales de Cartagena y La Unión.

El trazado de la carretera discurre por una vía pecuaria llamada Vereda del Puerto del Saladillo, de 33,43 m. de anchura, siendo su eje el límite de los dos términos municipales.

Vía pecuaria. (Colada del Cabezo Rajado).

Discurre en tierras de este a oeste por el extremo sur del Plan Parcial con una anchura total de 4 m. aproximadamente, y una anchura legal de 16,74 m.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Camino Finca La Torreta.

Discurre en tierras de oeste a Este, con una anchura de 3 m., y sirve a la explotación de la finca agrícola de "La Torreta".

Camino del depósito.

Discurre en tierras de oeste a este, con una anchura de 3 m, y comunica a Los Topares con la vía pecuaria de Colada del Cabezo Rajado, principalmente sirve de vía de acceso al depósito de agua potable, situado en la loma este del Plan Parcial.

Otros caminos.

Existen otros caminos que son de uso privado de la finca La Torreta.

1.4.3.2.- Red de Alcantarillado.

La red de alcantarillado discurre por la travesía actual de la Ctra. F-41, con una instalación de hormigón vibrocomprimido de ϕ 300, esta red desemboca a un emisario existente de la depuradora situada al sur de la actuación.

1.4.3.3.- Red de abastecimiento de agua.

La red actual de abastecimiento de agua de la zona de Roche la suministra un depósito de agua, instalado en la finca "La Torreta" en su extremo este sobre una loma, a una cota aproximada de 85 m., a dicho depósito llega una tubería ϕ 150 fibrocemento, con una presión de servicio de 7 Kg/cm^2, según informe de "La Unión de servicios municipales, S.A."

1.4.3.4.- Red de energía eléctrica.

Instalaciones eléctricas.

Las instalaciones eléctricas a instalar en el ámbito de la actuación consistirán en:

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

- Red aérea de alta tensión, desde el punto de entronque, señalado por la compañía suministradora.
- Red subterránea de media tensión desde entronque aéreo subterráneo hasta los centros de tranformación previstos, esta red discurrirá por zonas públicas, preferiblemente bajo las aceras.
- Red de baja tensión bajo aceras, interconectando, por medio de anillos que parten desde los centros de transformación. La red de baja tensión suministrará fluido eléctrico a cada una de las parcelas con armarios de conexión en vallados.
- Red de alumbrado público bajo aceras interconectando cada uno de los báculos previstos, los centros de mando se situarán junto a los centros de transformación.

Todas estas características cumplirán su reglamentación específica, además de las condiciones de la compañía suministradora.

1.4.3.5.- Red de telefonía.

La línea de teléfonos discurre aérea por el margen Oeste de la Carretera F-41 hasta la central instalada en el centro de Roche.

1.5.- DETERMINACIONES EN RAZON DEL CARACTER PRIVADO DE LA URBANIZACION.

1.5.1.- RELACION DE PROPIETARIOS.

1.- Juan Paredes Moreno
C/ Alhucemas, nº 11 – Barrio Peral - Cartagena
Antonio Paredes Moreno
C/ Paseo de Alfonso XIII, 26 - CARTAGENA
Damián Paredes Moreno
C/ Guadalete, nº 5 – Barrio Peral – CARTAGENA
Francisco Paredes Moreno
C/ Libertad, nº 22 – Barrio Peral - CARTAGENA

2.- Eugenio Velasco Martínez
Los López, s/n - Cartagena

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

3.- Tomás Cervantes García
C/ Grifo, nº 4 – Canteras (Cartagena)

4.- Tomás Cervantes García
C/ Grifo, nº 4 – Canteras (Cartagena)

5.- Miguel Cerezo Asensio
El Ensanche, parcela 19 2ª - bloque 2º D

6.- Pedro Tebar Jimenez
C/ Francisco Jorquera, nº 22 – Santa Lucía – Cartagena.

7.- Pedro Tebar Jiménez
C/ Francisco Jorquera, nº 22 – Santa Lucía – Cartagena.

8.- LENCOR, S.A.
Muralla del Mar, nº 5 – 1º Dcha. - Cartagena

9.- Antonio Cervantes Legaz
C/ Soldado Rosique, Nº3 – Cartagena.

10.- Francisco Martínez Conesa
Plaza Gerona, 3 – La Unión

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

11.- José Cano Fernández
C/ Carolinas, 6 – Cartagena.

12.- Francisco Martinez García
C/ Teatro, 10 – LA UNION

13.- Francisco José Bolea Rosique
C/ Tierno Galván, 20 - Cartagena

14.- Cándida Delgado Esteban
Roche Bajo, 22 – LA UNION
Avda. Libertad, 22

15.- Félix Ocaña Castellanos
C/ Colegio, 6 LA UNION

16.- Salvador Legaz Huertas
C/ Serrano, 1 - LA UNION (CARTAGENA)

17.- Emilio Solano Cantón
C/ Serrano, 1 - LA UNIÓN

18.- Sebastián Lozano Cantón
Avda. Libertad, 22 - LA UNIÓN

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

19.- Isidoro Saez Paredes
C/ Serrano, 4 - LA UNIÓN

20.- Bernardo Delgado Izquierdo
C/ Serrano, 1 - LA UNION

21.- Josefa Albaladejo Otón
Paseo Alfonso XIII, 14 - CARTAGENA

22.- Bernardo Delgado Izquierdo
C/ Serrano, 1 - LA UNION

23.- Antonio Delgado Esteban
C/ Serrano, 13 - ROCHE

24.- Francisca García García
C/ Generalísimo, 1 - LA UNIÓN

25.- Fernando Martos García
C/ San Antonio, 8 - LA UNIÓN

26.- Manuel Paredes Sánchez
C/ Alfonso X El Sabio, 16 - CARTAGENA

27.- Lucas García Fernández
C/ Castelar, 7 – EL ALGAR (Cartagena)

28.- Lucas García Fernández
C/ Castelar - CARTAGENA

1.6.- ESTUDIO DE LA ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Las diferentes propiedades del suelo se han reflejado en el plano, a partir de los datos catastrales que obran en el Ayuntamiento de La Unión.

En función de dichos datos, se ha elaborado la relación de propietarios que se cita a continuación, respetando la numeración del correspondiente plano de información.

Esta relación de superficies deberá confirmarse con una medición exhaustiva de cada una de las parcelas existentes en los proyectos de compensación de cada polígono.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL LA TORRETA

1.6.1.- RELACION DE PROPIETARIOS Y SUPERFICIES.

PROPIETARIO		Superficie (m²)
1.- Juan, Antonio, Damián y Francisco Paredes Moreno	.....	2.259 m²
2.- Eugenio Velasco Martínez	.....	2.930 m²
3.- Tomás Cervantes García	.....	531 m²
4.- Tomás Cervantes García	.....	381 m²
5.- Miguel Cerezo Asensio	.....	448 m²
6.- Pedro Tebar Jiménez		.....
941 m²		
7.- Pedro Tebar Jiménez		.....
1.197 m²		
8.- LENCOR, S.A.		.....
325.837,57 m²		
9.- Antonio Cervantes Legaz	.....	1.578 m²
10.- Francisco Martinez Conesa	.....	1.568 m²
11.- José Cano Fernández	.....	2.124 m²
12.- Francisco Martínez García	.....	1.632 m²
13.- Francisco José Bolea Rosique	.....	5.097 m²
14.- Cándida Delgado Esteban	.....	2.644 m²
15.- Félix Ocaña Castellanos	.....	207 m²
16.- Salvador Legaz Huertas	.....	2.719 m²
17.- Emilio Solano Cantón	.....	212 m²
18.- Sebastián Lozano Cantón	.....	250 m²
19.- Isidoro Sáez Paredes	.....	1.845 m²
20.- Bernardo Delgado Izquierdo		.....
5.933 m²		
21.- Josefa Albaladejo Otón	.....	2.254 m²

22.- Bernardo Delgado Izquierdo	.....	1.031 m²
23.- Antonio Delgado Esteban	.....	890 m²
24.- Francisca García García	.....	20 m²
25.- Fernando Martos García	.....	655 m²
26.- Manuel Paredes Sánchez	.....	9.310 m²
27.- Lucas García Fernández	.....	13.922 m²
28.- Lucas García Fernández	.....	9.691,56 m²
TOTAL	.....	398.134,13 m²

1.6.2.- VIARIO EXISTENTE.

1.6.2.1.- Carretera F-41.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

De titularidad pública, con una superficie de 7.622,87 m².

1.6.2.2.- Carretera de Alumbres (Vereda del Puerto del Saladillo).

De titularidad pública, con una superficie de 5.133 m².

1.6.2.3.- Vía Pecuaria – Colada de El Cabezo Rajado.

De uso público, con una superficie de 1.975 m².

1.6.2.4.- Camino del Depósito.

De uso público, con una superficie de 1.241 m².

Superficie total viales de dominio público 15.971,87 m²

1.7.- REGIMEN DE COMPROMISOS Y GARANTIAS.

Los promotores constituidos en Entidades Urbanísticas colaboradoras, conforme a lo señalado en los artículos 175 a 178 de la sección sexta del R.G.U. (Reglamento de Gestión Urbanística), ejecutarán las obras conforme a lo previsto en la división poligonal y plan de etapas. Los promotores cederán al Ayuntamiento, gratuitamente, los viales, parques y jardines públicos, centros culturales y docentes, de acuerdo con lo determinado en el art. 46 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Una vez cedida la urbanización, por polígonos independientes, su conservación dependerá de la Entidad de Conservación; el plazo de conservación será de 25 años; las Juntas de Compensación se irán incorporando a la Entidad de conservación conforme se gestionen los polígonos.

Los promotores se comprometen a explicitar el régimen urbanístico que corresponda a cada una de las parcelas en todo documento de transmisión de dominio, así como la cuota de mantenimiento que el adquiriente se compromete a satisfacer, régimen que habrá de señalarse en cualquier transmisión posterior, quedando así obligados los futuros propietarios.

Los promotores se comprometen expresamente al cumplimiento de todas las obligaciones dimanantes de la legislación aplicable.

Los propietarios actuales y futuros de zonas o parcelas quedarán vinculados desde el momento del disfrute de su dominio a las obligaciones y cargas que dimanen del régimen correspondiente de la parcela, tanto a efectos de rendimiento, como a la cuota de mantenimiento.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

- Garantías y medios económicos.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Los medios económicos precisos para la ejecución de las obras de urbanización y puerta en servicio de las instalaciones se determinan y realizan de acuerdo con las previsiones del estudio económico financiero, constituyendo la garantía de su exacto cumplimiento la rentabilidad de la urbanización, la solvencia de los promotores, los terrenos objeto de la ordenación y un aval del 8%, por Polígonos independientes.

1.8.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA.

1.8.1.- OBJETIVOS.

El Plan parcial de Ordenación pretende los siguientes objetivos:

- Desarrollar el Planeamiento Programado por el Ayuntamiento.
- Dar respuesta a una demanda social generando una zona residencial de baja densidad.
- Posibilitar la gestión de la actuación.

1.8.2.- CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

El Plan Parcial que nos ocupa se ha resuelto teniendo en cuenta los siguientes condicionantes:

a) Integración del viario existente, Ctra. F-41, con la nueva ordenación contemplando una banda de 16,00 m., según indicaciones de carreteras.

b) Afección de la "Vereda de Los Roches o del Saladillo", con una anchura legal de 33,43 m., situada en los límites de los Términos

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

municipales de La Unión y Cartagena.

c) Afección de la "Colada del Cabezo Rajao", con una anchura legal de 16,71 m., situada al sur del Plan Parcial.

d) Afección de línea aérea de alta tensión de 400 KV., el Plan Parcial ha establecido una banda de protección de 13 m. en horizontal a cada lado de los conductores, a su vez se ha fijado una rasante urbanizada, a lo largo de la línea, que permita 10,50 m. de altura.

e) Integración, en todo lo posible, de las edificaciones existentes en la nueva ordenación.

f) Adecuación del nuevo viario a los viales existentes de segundo orden.

Después de haber resuelto los condicionantes anteriores, el Plan Parcial ha buscado los siguientes criterios fundamentales de la ordenación:

a) Cumplimiento de las condiciones al S.A.U. del C.A.O.T.U de fecha 18 de mayo de 2000.
b) Concentración de los equipamientos, teniendo en cuenta la proximidad con el núcleo urbano actual.
c) Buscar un recorrido peatonal que interconecte el paseo de la Ermita con la futuras zonas ajardinadas y los equipamientos.
d) Coherencia de la nueva ordenación con la ordenación preexistente del suelo urbano, resolviendo problemas que pudieran existir en esta ordenación, como futuras conexiones con red de abastecimiento de agua, red de alcantarillado, etc.

1.8.3.- EXAMEN Y ANALISIS DE ALTERNATIVAS.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Tras el análisis de las distintas alternativas condicionadas por el viario existente, tipo de ordenación, condicionantes de las NN.SS., infraestructuras, cesiones mínimas de espacios públicos, etc..., la solución adoptada se ha encontrado idónea tanto económica como urbanísticamente.

De las características del diseño de la Ordenación expuesta se deduce la idoneidad para el desarrollo urbanístico del sector, al que podemos definir como una unidad funcional perfectamente conectada con el suelo urbano ordenado en las NN.SS., mejorando la carencia de infraestructuras y de equipamientos de la zona de Roche.

1.9.- ANALISIS Y CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES LEGALES

1.9.1.- DISTRIBUCION ZONAL Y TIPOLOGICA.

Se ha optado por una tipología edificatoria de "Vivienda unifamiliar aislada", con 350 m². de parcela mínima, pudiéndose adosar o agrupar en las condiciones que se establecen en las ordenanzas, esta tipología edificatoria extensiva, propicia una gran amplitud de espacios verdes ajardinados o huertos en cada una de las viviendas.

1.9.2.- ESTRUCTURA VIARIA.

La actuación contempla un sistema general viario, a ejecutar por la administración, de 21,00 m. de anchura, este sistema general recorre todo el extremo norte del Plan Parcial de este a oeste, y enlazará con la carretera F-41 en dos punto; en el cruce de la Ermita y en el extremo este de Los Paredes, resolviendo los enlaces con cruces tipo glorieta, así mimo, la trama viaria del Plan Parcial se conectará a este

futuro vial con nudo, también tipo glorieta, a unos 500 m. del cruce de la Ermita. La ejecución de este sistema general viario descargará el tráfico interior de Roche proveniente de la autovía Cartagena-Alicante en dirección a La Unión.

En cuanto a la carretera de Roche a Alumbres, se conserva su trazado actual, fijándose una banda de protección de la "Vereda del Saladillo" con 33,43 m. de anchura total.

La carretera F-41, dentro del ámbito del S.A.U., no dispondrá de nuevos accesos desde la trama viaria del Plan Parcial.

Cuando se ejecute el sistema general viario por parte de la administración, el tramo que afecta a la Ctra. F-41 deberá urbanizarse como paseo peatonal, al perder su condición de carretera y no ser necesario para el tráfico interior del Plan Parcial.

1.9.2.1. Bases de cálculo.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Se obtendrán los datos estadísticos de vehículos por vivienda y número de viajes, de tal manera, que se pueda obtener el I.M.P. y comprobar las secciones definidas.

El cálculo de firmes, que serán flexibles, se realizará de acuerdo a las especificaciones de la instrucción de Carreteras6.1-2-I.C. del M.O.P.T.M.A. y de la ordenanza municipal. El firme que se establece a priori será el 4AB1.

Los viales previstos tienen suficiente capacidad para observar el tráfico que demandará la futura urbanización.

1.9.2.2. Secciones Tipo.

Vienen reflejadas en los planos de proyecto de Plan Parcial. Plano nº 3.5.

Las secciones previstas se han dimensionado teniendo en cuenta la Orden de 15 de Octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial sobre Accesibilidad en espacios públicos.

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

VIAL TIPO A (Tráfico rodado en dos sentidos)

Anchura total	.....	21,00 m.
Calzada	.....	7,00 m.
Arcén	.....	1,50 m., a ambos lados.
Parterre	.....	3,00 m. zona de dominio público
Parterre	.....	8,00 m. zona de dominio público

VIAL TIPO B (Tráfico rodado en dos sentidos)

Anchura total	.....	12,60 m.
Calzada	.....	7,00 m.
Aparcamientos en línea	.....	2,20 m.
Aceras	.....	1,70 m. a ambos lados

VIAL TIPO C (Tráfico rodado en dos sentidos)

Anchura total	.....	14,90 m.
Calzada	.....	7,00 m.

Aparcamientos en batería.....		4,50 m., donde se situarán los de minusválidos.
Aceras	.....	1,70 m. a ambos lados

VIAL TIPO D (Tráfico rodado en un solo sentido)

Anchura total	.....	10,00 m.
Calzada	.....	4,40 m.
Aparcamientos en línea	.....	2,20 m.
Aceras	.....	1,70 m. a ambos lados

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

VIAL TIPO E (Tráfico rodado en un solo sentido)

Anchura total	.....	12,30 m.
Calzada	.....	4,40 m.
Aparcamientos en batería.....		4,50 m., donde se situarán los de minusválidos.
Aceras	.....	1,70 m. a ambos lados

VIAL TIPO f (Tráfico rodado en dos sentidos)

Anchura total	.....	21,00 m.
Calzada	.....	7,00 m.
Aparcamientos en batería		
A ambos lados	.....	4,50 m., donde se situarán los de minusválidos.
Aceras	.....	1,70 m. a un lado
Aceras	.....	3,30 m. con alcorque para arbolado

PLAN PARCIAL LA TORRETA

VIAL TIPO G (Tráfico rodado en un solo sentido)

Anchura total	.....	14,50 m.
Calzada	.....	4,40 m.
Aparcamientos en batería.....		4,50 m., donde se situarán los de minusválidos.
Aparcamientos en línea	.....	2,20 m.
Aceras	.....	1,70 m. a ambos lados

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

VIAL TIPO H (Tráfico rodado en dos sentidos)

Anchura total	.....	16,50 m.
Calzada	.....	7,00 m.
Aparcamientos en batería.....		4,50 m., donde se situarán los de minusválidos.
Aceras	.....	1,70 m.
Aceras	.....	3,30 m. con alcorque para arbolado

VIAL TIPO I (Tráfico rodado en dos sentidos)

Anchura total	.....	12,00 m.
Calzada	.....	7,70 m.
Acera	.....	1,70 m.
Acera	.....	3,30 m. con alcorque para arbolado

VIAL TIPO J (Tráfico rodado en un solo sentido)

Anchura total	.....	6,10 m.
Calzada	.....	4,40 m.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Aceras ..... 1,70 m.

VIAL TIPO L (Tráfico rodado en dos sentidos)

Anchura total ..... 16,00 m.
Calzada ..... 8,00 m.
Parterre ..... 2,30 m., a ambos lados.
Aceras ..... 1,70 m. a ambos lados

VIAL TIPO M (peatonal o mixto según posición)

Anchura total ..... 5,00 m. con pavimento adoquinado.

1.9.3.- APARCAMIENTOS.

En cumplimiento del art. 7 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, el número de aparcamientos sería:

Uso residencial:

Superficie edificable: 358.580 m² x 0,20 = 71.716 m² edificables.

71.716 m²/100 m² = 718 plazas de aparcamiento

Los aparcamientos previstos en el Plan Parcial son 920 Uds., de los cuales 20 Uds. son de minusválidos, conforme a lo previsto en el art. 7 punto C del Anexo al Reglamento de Planeamiento, y punto 5.6 de la Orden Regional del 15 de Octubre de 1991.

Las medidas mínimas de las plazas de aparcamiento son: 2,20 m. de ancho por 4,50 m. de largo excepto las 20 uds. de aparcamiento para minusválidos que

tendrán 3,30 m. de ancho por 4,50 m. de largo.

Los proyectos de urbanización contemplarán en todos sus documentos lo dispuesto en el Decreto Regional de 15 de Octubre de 1991 en cuanto a la supresión de Barreras Arquitectónicas.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1.9.4.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

El Anexo al Reglamento de Planeamiento establece, como mínimo, para los sistemas de espacios libres de dominio y uso público el mayor entre 18 m2. por vivienda o el 10% del total de superficie ordenada.

En el presente Plan Parcial, el número de viviendas previsto es de 497, y la superficie del S.A.U. es de 358.580 m2., por lo que la reserva mínima será de 35.858 m2.

Reserva prevista en el Plan Parcial:

Zonas verdes ..... 43.909,00 m2., diviéndose en:

Jardines ..... 42.909,00 m2.

Juego de niños ..... 1.500,00 m2. (mínimo 497 x 3 m² = 1.491 m²)

El conjunto de zonas verdes se cederá al Ayuntamiento.

1.9.5.- CENTROS DOCENTES.

Según el art. 93 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, para unidades de hasta 500 viviendas, los módulos de reserva serán:

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1.9.5.1.- E.G.B.

Para unidad integrada, 10 m² x vivienda:

497 viv. x 10 = 4.970 m²

Según art. 5.2.b:

En centros de enseñanza General Básica de 4 unidades, la superficie será de 5.000 m².

1.9.5.2.- Preescolar.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Se reservan 2 m² de superficie por vivienda:

497 x 2 = 994 m², con un mínimo de 1.000 m2.

El Plan Parcial reserva 1.000 m².

La superficie total sería 5.000 m² + 1.000 m² = 6.000 m²

El Plan Parcial prevé una superficie de equipamiento escolar (E.E.) de 6.000 m². en la manzana nº 26-1.

Esta manzana se cederá al Ayuntamiento.

Además, existe una reserva de 7.187 m² en la parcela 26-1 de equipamiento escolar privado.

1.9.6.- SERVICIOS DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL.

Conforme al art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento, tenemos:

1.9.6.1.- Parque deportivo.

En el plano de ordenación viene calificado como Equipamiento deportivo (ED).

Nº de viviendas = 497 x 6 = 2.982 m²

El Plan Parcial prevé 6.831 m². en la manzana nº 26 y 7.187 m² en manzana 53-1, con un total de 14.018 m².

Esta manzana se ha contabilizado para el aprovechamiento lucrativo y será de titularidad privada.

1.9.6.2.- Equipamiento comercial.

En el plano de ordenación viene calificado como Equipamiento de uso comercial en la manzana nº 22.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Nº de viviendas: 497 x 2 = 994 m² construidos mínimo.

El Plan Parcial prevé 2.539 m² x 0,40 m²/m² = 1.016 m² Edif..

Esta manzana se ha contabilizado para el aprovechamiento lucrativo, y será de titularidad privativa.

1.9.6.3.- Equipamiento Social.

En el plano de ordenación viene calificado como Equipamiento Cívico y Social (E.S.) en la manzana 27.

Nº viviendas: 497 x 4 = 1.988 m²

La manzana tiene una superficie de 1.908 m² x 1,05 m²/m² = 2.003 m² edificables.

Esta manzana será de cesión al Ayuntamiento.

El presente Plan Parcial cumple con las reservas para dotaciones del art. 10 del Anexo al Reglamento de Planeamiento para una Unidad Básica.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

	Art. 10 Anexo R.P.	Plan Parcial
Jardines	34.445 m²	42.409 m²
Juego de niños	1.491 m²	1.500 m²
Preescolar	994 m²	1.000 m²
E.G.B.	4.970 m²	5.000 m²
Deportivo	2.982 m²	14.018 m²
Comercial	994 m² c.	1.016 m² c.
Social	1.988 m² c.	2.003 m² c.
Aparcamientos	717 Uds.	920 Uds.

43.909 $\geq$ 10% sup. P.P.

1.9.7.- CESIONES DE SISTEMAS GENERALES.

Las Normas urbanísticas de la Modificación nº 17 de las NN.SS. de La Unión obligaban a la cesión de 635 m² para dotacional sanitario, otros 635 m² para dotacional administrativo y un sistema general de espacios libres de 8.946 m²

El Plan Parcial ubica estas dotaciones en las manzanas nº 24 y 25; en estas manzanas se sitúan además el equipamiento deportivo y social y la reserva de espacios libres, cumpliendo con las consideraciones apuntadas en la modificación, en cuanto a la concentración de los equipamientos.

En cuanto a dotación de el sistema general viario, se establece una banda de 21,00 m. de anchura que bordea de este a oeste, en su lado norte, todo el área a urbanizar, enlazándose en dos puntos, con la carretera F-41, resolviendo los nudos con cruces tipo glorieta.

El presente Plan Parcial cumple sobradamente con lo requerido en la Modificación de las NN.SS. en cuanto a dotación de sistemas generales.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

DOTACIONES DE SISTEMA GENERAL

	modif. Nº 17 NN.SS.	Plan Parcial
RESERVA VIARIA	29.400	46.636
DOTACIONAL ADMVO.	635	635
DOTACIONAL SANITARIO	635	635
ESPACIOS LIBRES	7.620	8.946

La ejecución de los sistemas generales, urbanización y construcción, serán realizados por la administración, comprometiéndose los propietarios del suelo del Plan Parcial, solamente a su cesión.

1.9.8.- APROVECHAMIENTO DEL PLAN PARCIAL Y SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS.

1.9.8.1.- AMBITO DE LA ACTUACIÓN DE LA MODIFICACIÓN Nº 17 DE LAS NN.SS.

El ámbito de la actuación, señalado en la Modificación nº 17de las NN.SS. de La Unión, volcado en un plano topográfico de los terrenos, tiene una superficie de 414.106 m², de los cuales son superficies de uso público dentro del ámbito, Carretera F-41,Vereda del Saladillo, colada del Cabezo Rajado y otros viales considerados de dominio público.

1.9.8.2.SUPERFICIE DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Dentro del ámbito se han previsto los siguientes sistemas generales:

Reserva de viario de sistema general	46.636 m²
Sistema general de espacios libres	8.946 m²
Dotacional administrativo	635 m²
Dotacional sanitario	635 m²
TOTAL SISTEMAS GENERALES	56.852 m²

Por lo tanto la superficie de suelo apto para urbanizar S.A.U. sería:

414.106 m² - 56.852 = 357.254 m²

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESIÓN DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

1.9.8.3.- APROVECHAMIENTO.

La superficie edificable dentro del Plan Parcial sería:

Superficie total de la actuación:	414.106 m²
Superficie de S.A.U.:	357.254 m²
Indice de edificabilidad:	0'20 m²/m²

Aprovechamiento tipo:

0'20 x 357.254/414.106 = 0,172542 m²/m²

Superficie edificable:

357.254 x 0'20 = 71.451 m² edificables.

El número de viviendas se verá limitado a 12 viv/Ha.

414.106/10.000 m² = 41,41 Has x 12 viv. = 497 viv. Máximo.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

El Plan Parcial prevé un máximo de 497 viviendas.

El aprovechamiento lucrativo es de 71.451 m² edificables que se distribuyen de la siguiente manera:

Aprovechamiento para propietarios: 71.451 x 0,9	64.306,00 m²
Aprovechamiento para Ayuntamiento: 71.451 x 0,1	7.145,00 m²
TOTAL	71.451,00 m²

1.9.9.- HOMOGENEIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO SEGÚN USOS.

El aprovechamiento lucrativo del Plan Parcial se divide en 3 usos.

El coeficiente para los tres usos será la unidad, teniendo el mismo valor urbanístico el suelo residencial, deportivo y comercial.

1.9.10.- REGIMEN JURIDICO DEL SUELO.

Tal como queda grafiado en el plano nº 3.1, la distribución del suelo es la siguiente:

PRIVADO

	Suelo (m²)	Edificabilidad (m²)
Residencial	200.194'00 m²	70.067'90 m²
Equipamiento comercial	2.539'00 m²	1.016'00 m² c.
Servicios Técnicos	942'00 m²	0,00 m²
Equipamiento deportivo	14.018,00 m²	364,47 m²

PLAN PARCIAL LA TORRETA

TOTAL SUELO PRIVADO	210.506'00 m²	71.448'37 m²

PUBLICO DE PLAN PARCIAL

	Suelo (m²)
Espacios libres	43.909'00
Centros docentes	6.000'00
Equipamiento social	1.908'00
Viales y aparcamientos de cesión	77.012'00
Viales y aparcamientos Existentes de dominio público	10.732'00
TOTAL	139.561'00

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

PUBLICO DE SISTEMAS GENERALES

	Suelo (m²)
Reserva viaria de cesión	41.397'00
Reserva viaria existente De dominio público	5.239'00
Dotación administrativa	635'00
Dotación sanitaria	635'00
Espacios libres	8.946'00
TOTAL	56.852'00

TOTAL SUELO PÚBLICO : 196.413 m²

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1.9.11- DESGLOSE PORMENORIZADO POR MANZANAS.

MANZANA	USO	SUP.(m²)	EDIFICAB.m²/m²	SUP. EDIFICABLE
1	Residencial	5.485	0,35	1.919,75
2	Residencial	3.773	0,35	1.320,55
3	Residencial	4.383	0,35	1.534,05
4	Residencial	4.674	0,35	1.635,90
5	Residencial	4.763	0,35	1.667,05
6	Residencial	5.575	0,35	1.951,25
7	Residencial	5.780	0,35	2.023,00
8	Residencial	7.794	0,35	2.727,90
9	Residencial	4.742	0,35	1.659,70
10	Zona Verde	3.933		-
11	Residencial	7.932	0,35	2.776,20
12	Residencial	5.756	0,35	2.014,60
13	Residencial	4.522	0,35	1.582,70
14	Residencial	4.469	0,35	1.564,15
15	Zona Verde	12.482		-
16	Residencial	7.815	0,35	2.735,25
17	Residencial	3.877	0,35	1.356,95
18	Residencial	3.325	0,35	1.163,75
19	Residencial	6.525	0,35	2.283,75
20	Residencial	3.990	0,35	1.396,50
21	Residencial	652	0,35	228,20
22	Equip. Comerc.	2.539	0,40	1.016,00
23	Residencial	4.031	0,35	1.410,85
24-1	Sist. General	635	sistema general dotación sanitaria	
24-2	Sist. General	635	sistema general dotación sanitaria	
25	Sist. General	7.620	sistema general espacios libres	
26	Equip.Deportivo	6.831	0.026	177,60
27	Equip. Social	1.908		
28	Residencial	8.943	0,35	3.130,05
29	Zona Verde	2.803		
30	Residencial	1.600	0,35	560,00
31	Residencial	3.219	0,35	1.126,65
32	Residencial	6.689	0,35	2.341,15
33	Residencial	4.048	0,35	1.416,80
34	Residencial	7.158	0,35	2.505,30
35	Residencial	4.676	0,35	1.636,60
36	Zona Verde	19.078		
37	Residencial	5.058	0,35	1.770,30
38	Residencial	5.221	0,35	1.827,35
39	Zona Verde	1.704		
40	Residencial	4.703	0,35	1.646,05

PLAN PARCIAL LA TORRETA

41	Residencial	6.589	0,35	2.306,15
42	Residencial	7.105	0,35	2.486,75
43	Residencial	6.119	0,35	2.141,65
44	Residencial	5.782	0,35	2.023,70
45	Zona Verde	2.029		
46	Residencial	4.355	0,35	1.524,25
47	Residencial	3.564	0,35	1.247,40
48	Residencial	9.667	0,35	3.383,45
49	Residencial	513	0,35	179,55
50	Residencial	1.546	0,35	541,10
51	Residencial	3.776	0,35	1.321,60
52	Zona Verde	3.206		
53-1	E.Deportivo	7.187	0,026	186,87
53-2	E.E. Público	6.000		
ST1	Centros transf.	36		
ST2	Centros transf.	36		
ST3	Centros transf.	36		
ST4	Dep. agua	834		
TOTAL		**279.726**		**71.448,37**

1.9.12.- CUADRO RESUMEN DE CARACTERISTICAS EN P.P.

LUCRATIVO

	Sup. parcelas (m²)	Edificabilidad (m²)
Residencial	200.194'00	70.067'90
Equipamiento comercial	2.539'00	1.016'00
Servicios Técnicos	942'00	0
Equipamiento deportivo	14.018,00	364,47
Subtotal (Lucrativo)	**217.693'00**	**71.448'37**

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30/11-01
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL LA TORRETA

PUBLICO

	Suelo (m²)	
Espacios libres	43.909'00 (Jardines: 42.409,00 m²; Juego de niños: 1.500,00 m²)	
Centros docentes	6.000'00 (E.G.B.: 5.000; Preescolar: 1.000 m²)	
Equipamiento cívico-social	1.988'00 (2.003 m² edificables)	
Viales y aparcamientos de cesión	77.012'00	
Viales y aparcamientos Existentes de dominio público	10.732'00	
Subtotal (público)	**139.561'00**	
TOTAL SECTOR	**357.254'00 m²**	**71.451'00 m²**

Edificabilidad del Plan Parcial:

357.254 x 0'20 m²/m² = 71.451,00 m²

Aprovechamiento tipo: 0'20 x 357.254 m²/414.106 m² = 0'172542 m²/m²
Referido al ámbito de toda la actuación.

Nº TOTAL DE VIVIENDAS

414.106/10.000 m² = 41,41 Has. x 12 viv.; 497 viviendas

El Plan Parcial prevé un máximo de 497 viviendas.

SUPERFICIE TOTAL AMBITO DE LA ACTUACIÓN

414.106 m²

SUPERFICIE DEL S.A.U. O PLAN PARCIAL

357.254 m²

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1.9.13.- CUADRO JUSTIFICATIVO DEL CUMPLIMIENTO DEL ART. 10 DEL ANEXO AL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO. Reservas previstas en el P.P.

	Art. 10 Anexo R.P.	Plan Parcial
Jardines	33.445 m²	42.409 m²
Juego de niños	1.419 m²	1.500 m²
Preescolar	994 m²	1.000 m²
E.G.B.	4.970 m²	5.000 m²
Deportivo	2.982 m²	14.018 m²
Comercial	994 m² c.	1.016 m² c.
Social	1.988 m² c.	2.003 m² c.
Aparcamientos	717 Uds.	920 Uds.

43.909 $\geq$ 10% sup. P.P.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1.10.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.

1.10.1.- RED VIARIA. Ver planos nº 3.5 y 3.12

A continuación se detallarán las características del viario y circulación, conforme a lo señalado en los art. 45 f y 52-1 del R.P.

La actuación contempla un sistema general viario, a ejecutar por la administración, de 21,00 m. de anchura, este sistema general recorre todo el extremo norte del Plan Parcial de este a oeste, y enlazará con la carreteraF-41 en dos punto; en el cruce de la Ermita y en el extremo este de Los Paredes, resolviendo los enlaces con cruces tipo glorieta, así mimo, la trama viaria del Plan Parcial se conectará a este futuro vial con nudo, también tipo glorieta, a unos 500 m. del cruce de la Ermita. La ejecución de este sistema general viario descargará el tráfico interior de Roche

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

proveniente de la autovía Cartagena-Alicante en dirección a La Unión.

En cuanto a la carretera de Roche a Alumbres, se conserva su trazado actual, fijándose una banda de protección de la "Vereda del Saladillo" con 33,43 m. de anchura total.

La carretera F-41, dentro del ámbito del S.A.U., no dispondrá de nuevos accesos desde la trama viaria del Plan Parcial, dicho tramo deberá tener tratamiento de paseo peatonal una vez que se ponga en servicio el sistema general viario previsto.

El viario previsto en el Plan Parcial está definido en el punto 1.9.2. estructura viaria.

1.10.2.- RED DE SANEAMIENTO.

Conforme a lo dispuesto en los arts. 53-3 y 53-5 del R.P., se describe:

El sistema previsto es el de una red unitaria. La red discurre bajo la calzada de la vía pública y conecta con la red municipal en punto de vertido señalado en planos, este punto de vertido conduce las aguas fecales con un emisario hasta la depuradora existente al sur del Plan Parcial.

El vertido a la red municipal se realizará por gravedad, no obstante, si por razones técnicas justificables o bien por condicionantes en la gestión de polígonos, no se pudiese verter por gravedad a la red municipal, se podrá admitir mecanismos de impulsión que asegura el funcionamiento de la red.

La red de alcantarillado que se prevé en el esquema será objeto de un estudio pormenorizado en el correspondiente proyecto de urbanización, por lo que puede

sufrir variaciones respecto al planteamiento inicial, siempre de acuerdo con las especificaciones que pudiera señalar la empresa "La Unión servicios municipales, S.A." y el propio Ayuntamiento de La Unión.

1.10.2.1.- Bases genéricas de cálculo.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

En la redacción del proyecto de urbanización, y ejecución de la obra se tendrá en cuenta, para el cálculo de la red, lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Alcantarillado, estudiándose la capacidad de los colectores existentes y justificándose si los mismos admiten la conexión de las nuevas redes, los puntos de entronque serán en el emisario existente en la Ctra. F-41, en el punto señalado en los planos.

Las condiciones del cálculo de saneamiento en los proyectos de urbanización se harán con las siguientes hipótesis:

- Caudal de aguas negras ..... 250 l/hab/día.
- Caudal pluviales ..... 90 l/m²/hora.
- Coeficiente escorrentía: Se ponderará según las distintas superficies de los proyectos de urbanización.

1.10.3.- RED DE AGUA.

El esquema de red de suministro y abastecimiento de agua se ha realizado teniendo en cuenta la demanda que solicita la actuación.

El caudal demandado se cifra en torno a los 471.000 litros por día, que deberán ser suministrados al Plan Parcial a través de un depósito con una reserva mínima de dos días, es decir 942 m^3. El depósito deberá ubicarse a una cota para

alcanzar una presión de suministro de al menos 2 Kg/cm^2 , si la ubicación a la cota específica fuera muy gravosa o imposible por cuestiones de titularidad, impacto visual ó alteración de actuaciones previstas en materia de reforestación de la zona, etc., la presión requerida podrá conseguirse con cualquier grupo de presión que garantice tanto la presión como el suministro.

Aunque la actuación prevea la infraestructura antes descrita, las promociones de viviendas colindantes con las redes municipales existentes podrán acometerse a dicha red, siempre y cuando esta disponga de caudal y presión suficientes.

1.10.3.1.- Descripción de la red interior.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Se plantea un anillo con tubería de 150 mm. de diámetro, conectando a este anillo embonan otras tuberías de 100 mm. de diámetro, sectorizando el Plan Parcial en varias partes.

En el plano número 3.7 se ha dibujado el esquema general, dicha red llevará las llaves de corte necesarias para lograr la sectorización en caso de avería. Se ha marcado la situación de los hidrantes y bocas de riego que aseguran el abastecimiento a las zonas verdes y suministro contra incendios.

1.10.3.2.- Bases genéricas de cálculo.

En la redacción del proyecto de urbanización y ejecución de la obra se tendrá en cuenta para el cálculo de la red, lo dispuesto en las Ordenanzas Municipales del Servicio de Aguas.

Los cálculos hidráulicos se realizarán de acuerdo con la fórmula de Scimeni, atendiendo a la pérdida de carga.

$$V = 158\ R^{0,58}\ J^{0,56}$$

Siendo:

R = Radio hidráulico en m.

J = Pérdida de carga en m/m.

V = Velocidad en m/seg.

1.10.3.3.- Caudales totales a prever.

Los caudales totales se calcularán de acuerdo con las dotaciones mínimas previstas en la Ley del Suelo.

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

Lo que supone una dotación mínima de 250 l. por habitante y día.

La red de alcantarillado que se prevé en el esquema será objeto de un estudio pormenorizado en el correspondiente proyecto de urbanización, por lo que puede sufrir variaciones respecto al planteamiento inicial, siempre de acuerdo con las especificaciones que pudiera señalar la empresa "La Unión de servicios municipales, S.A."

1.10.4.- RED DE ENERGIA ELECTRICA.

1.10.4.1.- Potencia demandada.

497 VIVIENDAS UNIFAMILIARES	2.734 Kw.
2 EQUIPAMIENTOS ESCOLARES	50 Kw.
400 m. DE LOCALES COMERCIALES	40 Kw.

1 EQUIPAMIENTO SOCIAL	30 Kw.
1 EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	20 Kw.
1 ALUMBRADO PÚBLICO	15 Kw.
	2.889 Kw.

1.10.4.2.- Punto de entronque.

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-07 EL SECRETARIO

Se instalará un LAMT directamente desde la subestación de la Asomada.

1.10.4.3.- Descripción de las instalaciones a ejecutar.

El objeto del presente proyecto es especificar las condiciones técnicas de ejecución y económicas de la Electrificación del Plan Parcial La Torreta – Término Municipal de La Unión – Murcia.

Dicha electrificación consta de la instalación de Línea Aérea de M.T. Línea Subterránea de M.T., Centros de Transformación y de sus correspondientes Líneas subterráneas de baja tensión, de características normalizadas cuyo fin es suministrar energía eléctrica a viviendas.

1.10.4.4.- Descripción de las Líneas Aéreas de Alta Tensión.

Desde la subestación de La Asomada se instalará la acometida al Plan Parcial a través de una L.A.M.T. de las siguientes características principales.

Conductores

Se ha adoptado el conductor Al-Ac (Aluminio-Acero) tipo LA-56 de las siguientes características:

Longitud del tendido	.....	1.010 mts.
Sección total	.....	54,6 mm²
Composición	.....	6+1
Diámetro total	.....	9,45 mm.
Carga de rotura	.....	1,667 Kg.
Coeficiente de dilatación lineal	.....	19,1x10 Exp-6º C.
Módulo de elasticidad	.....	8.100 Kg/mm²
Peso	.....	189 Kg/Km.
Resistencia eléctrica 20 ºC	.....	0,615 Ohm/Km.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Apoyos y crucetas

Los apoyos y crucetas serán metálicos galvanizados por inmersión en caliente y de la resistencia adecuada al esfuerzo que vayan a soportar con estructura soldada y atornillada.

Los apoyos tendrán una altura tal que en ningún caso el conductor quede a menos de 6 mts. Del terreno.

Las crucetas utilizadas en la línea son las siguientes:

- Cruceta 70D-300S/E
- Cruceta Bóveda presilla
- Cruceta A-30

Aisladores y Herrajes:

Las cadenas de aisladores y herrajes tendrán un nivel mínimo de aislamiento, apto para la tensión más elevada de servicio 24 KV. Y de acuerdo con el Reglamento de la L.A.A.T.

El tipo de cadena de aisladores será de marrre, suspensión normal, de medio nivel de polución compuesta por dos aisladores del tipo U 70 BS para alineación y tres U70 BS para amarre. Los herrajes que componen el tipo de aislamiento cumplirán con los art. 10 y 28 del vigente Reglamento de L.A.A.T.

En general todos los elementos metálicos de la línea serán de acero tipo A-42, galvanizados en caliente con recubrimiento de Cinc.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Deberán llevar placa de peligro eléctrico y numeración coincidente con el trazado, los apoyos utilizados son:

1.10.4.5.- Descripción de las líneas subterráneas de Alta Tensión.

CARACTERISTICAS DE LA ENERGIA

Corriente	.....	Alterna Trifásica
Tensión Compuesta	.....	11/20 KV.
Frecuencia	.....	50 Hz.
Factor de potencia	.....	0,8

TRAZADO.

Como ya se ha mencionado anteriormente la línea en proyecto entroncará en la LAMT hasta los nuevos centros de transformación.

En su recorrido afecta a terrenos de dominio público y de la propiedad, tal y como se puede observar en el plano correspondiente.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

CRUZAMIENTOS Y PARALELISMOS.

Cuando las circunstancias lo requieran y se necesiten efectuar cruzamiento o paralelismos, estos se ajustarán a las condiciones que como consecuencia de las disposiciones legales puedan imponer los Organismos competentes de las instalaciones o propiedades de los afectados.

La situación de cada uno de ellos, queda especificada en el cuadro siguiente, en el cual se han detallado los datos necesarios.

CONDUCTORES.

Se utilizarán conductores de alumino, según recomendaciones Unesa 3305B y NHE1410/0011/0101 de las siguientes características:

Secciones	.....	1 x 150 mm²
Aislamiento	.....	Seco extruido del tipo EPR o XLPE
Nivel de aislamiento	.....	12 / 20 Kv.
Cubierta Exterior	.....	Capa de PVC.

Todos los cables serán unipolares con pantalla sobre el aislamiento formada por una corona de 16 mm² compuesta por hilos de cobre y contra espira de cinta de cobre, según la Recomendación UNESA 3305B

En las zonas próximas a instalaciones de tracción por corriente continua que pueden originar corrientes vagabundas, se podrá utilizar este tipo de conductor.

Tipo Construtivo	Tensión Nominal	Sección Conductor	Sección Pantalla	Longitud Normalizada 5%	Tipo de Bobina
DH-Z1	12/20 Kv	150 mm²	16 mm²	1.000	20

Otras características son:

Sección en Mm.	Tensión Nominal Kv.	Resistencia Máx. a 80°C Ω/km	Reactancia Máx. por fase Ω/km	Capacidad μ F/km	Intensidad A
150	12/20 Kv	0,262	0,112	0,297	300

Temperatura máxima en servicio permanente a 90° C.

Temperatura máxima de Cortocircuito t < 5 sg 250 °C

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

BOTELLAS TERMINALES

Según el tipo de cable empleado y para la tensión de servicio de 12 / 20 kv.

En sus extremos se colocarán las botellas terminales siguientes:

Botella Elastimol de interior en Celdas de línea

Tipo de cable	Aislamiento	Terminal Elastimol
DH-Z 1 x 150 mm²	Seco	93 - EE - 945

EMPALMES

Los empalmes y terminales serán adecuados a la naturaleza, composición y sección de los cables y no deberán aumentar la resistencia electricidad de estos. Los terminales deberán ser, así mismo, adecuados a las características ambientales (Interior, exterior ....).

Empalmes: Son válidas las mismas consideraciones hechas para las cajas terminales, de acuerdo con las características de aislamiento del cable, se elegirá el tipo de empalme, pudiendo ser empleados cables de diferente aislamiento, a los que denominaremos empalmes mixtos, de acuerdo con las NI 56.80.02 y 56.80.03

Según el cable empleado y para las tensiones de 12 / 20 kv., se empleará el siguiente tipo de empalme, tanto en la línea en proyecto como en su unión con la línea de entronque.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Tipo de Cable	CH-Z1 (Z1)
DH-ZTE (Z1)	93 AC-740-1

CANALIZACIONES

Los cables subterráneos podrán instalarse:

a) Directamente enterrado en zanja.
b) Entubados
c) Al aire.

En nuestro caso nos ocuparemos en la distribución directamente enterrados a través de zanjas.

DIRECTAMENTE ENTERRADOS

Estas canalizaciones discurrirán por terrenos de dominio público bajo acera, no admitiéndose su instalación bajo calzada, excepto en los cruces, evitando los ángulos pronunciados.

El radio de curvatura después de colocado el cable será como mínimo, en cable Unipolar 15 veces su diámetro.

Los radios de curvatura en operaciones de tendido serán como mínimo el doble de las indicadas anteriormente en su posición definitiva.

Los cruces de calzadas deberán de ser perpendiculares, procurando evitarlos si es posible sin perjuicio del estudio económico de la instalación en proyecto si el terreno lo permite.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Los cables se alojarán en zanjas de 1 mt de profundidad mínima y una anchura que permita las operaciones de apertura y tendido, con un valor mínimo de 0,60 mt además de permitir las operaciones de apertura y tendido, cumple con las condiciones de paralelismo, cuando lo haya.

En el fondo de la zanja se colocará una capa de arena de río de 10 cm. de espesor sobre la que se colocará en cable a instalar, que se cubrirá con otra capa de idénticas características con un espesor mínimo de 15 c., sobre estas se colocará una protección mecánica que puede estar constituida por rasillas, ladrillos colocados transversalmente sobr el sentido del trazado del cable.

A continuación se extenderá otra capa con tierra procedente de la excavación de 25 cm de espesor apisonada por medios manuales, se cuidará que esta capa de tierra esté exenta de piedras o cascotes.

Sobre esta capa se extenderá una banda de polietileno de color amarillo en la que se advierta la presencia de cables eléctricos.

Tanto la protección mecánica, como la cinta de advertencia se colocarán por cada cable unipolar o terna de unipolares en mazo.

A continuación se rellenará la zanja con tierra procedente de la excavación, debiendo de utilizar para su apisonado y compactación medios mecánicos.

Finalmente se reconstruirá el pavimento, si lo hubiera, del mismo tipo y calidad del existente antes de realizar la apertura.

1.10.4.6.- Descripción de los Centros de Transformación.

El Centro de Transformación objeto del presente proyecto es de compañía será de tipo prefabricado, empleando para su aparellaje celdas modulares.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

La acometida al mismo será subterránea, se alimentará en anillo con previsión de derivar un ramal de la red de Media Tensión, y el suministro de energía se efecturará a una tensión de servicio de 11/20 kVy una frecuencia de 50 Hz., siendo la Compañía Electrica suministradora IBERDROLA.

Celdas modulares de aislamiento y corte SF6, extensibles in situ a derecha e izquierda, sin necesidad de reponer gas.

Los edificios prefabricados de hormigón PFU están formados por las siguientes piezas principales: Una que aglutina la base y las paredes, otra que forma la solera, y una tercera que forma el techo. Adicionalmente, se incorporan otras pequeñas piezas para constituir un Centro de Transformación de superficie y maniobra interior (tipo caseta); estando la estanquidad garantizada por el empleo de juntas de goma esponjosa entre ambas piezas principales exteriores.

Estas piezas construidas en hormigón, con una resistencia característica de 300 kg/cm., y tienen una armadura metálica, estando unidas entre sí mediante latiguillos de cobre, y a un colector de tierras, formando de

esta manera una superficie equipotencial que envuelve completamente al Centro. Las puertas y rejillas están aisladas eléctricamente, presentando una resistencia de 10 kohm respecto de la tierra de la envolvente.

Las piezas metálicas expuestas al exterior están tratadas adecuadamente contra la corrosión.

Estos edificios prefabricados han sido acreditados con el certificado de Calidad Unesa de acuerdo a la Recomendación Unesa 1303A.

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

1.10.5.- Alumbrado público.

1.10.5.1.- Descripción de la instalación

Las zonas que se van a iluminar son de dos tipos:

Tipo A)

Calles de distinta longitud con una anchura de calzada de 7 mts, y una acera de 1,5 m. En dichas calles existen zonas de aparcamiento lateral.

TIPO B)

Paseos y jardines

Parque, jardines y Zonas comunes de los propietarios.

ALIMENTACIÓN DE LAS INSTALACIONES.

Se hará mediante un suministro trifásico a 380 V entre fases que utilizaremos para el servicio, equilibrando las cargas por fases de la forma más uniforme posible.

El factor de potencia de la instalación deberá ser tal que en los consumos de energía eléctrica no se produzcan recargos por este concepto. La compensación inicial del factor potencia deberá realizarse en cada uno de los puntos de luz y no de forma concentrada.

Las luminarias estarán equipadas con lámparas de 150W V.S.A.P., se instalarán reactancias y condensadores que aseguren que el factor de potencia de la instalación es como mínimo de 0,95. Se instalarán además cortacircuitos fusibles en cada punto de luz.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

LUMINARIAS

Se instalarán dos tipos de luminarias el primero de ellos se utilizará para el alumbrado de viales y calles, mientras que el segundo se utilizará para el alumbrado de parques y jardines.

ALUMBRADO DE VIALES Y CALLES

Las luminarias que instalen deberán llevar los equipos auxiliares de encendido (reactancias, condensador y arrancador) dispondrán de un reflector de alto grado de eficacia y el comportamiento óptico estará herméticamente cerrado.

Los tipos utilizados serán INDALUX tipo 250-IVA P/K, Luminaria cerrada con auxiliares eléctricos incorporados. La luminaria se compone de dos piezas, raqueta y capó de fundición de aluminio inyectado, articuladas entre sí sobre uno de los lados y cerrando entre ellas mediante resorte a presión, para una mayor resistencia contra golpen, con lámparas de 150 w. U otra similar, disponderá de alto grado de eficacia y el compartimento estará herméticamente cerrado, con una PROTECCIÓN IP-65.

No deberá permitir la entrada de lluvia ni la acumulación de agua de condensación.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Características:

Hermeticidad del bloque óptico:	IP-65
Hermeticidad del compartimiento auxiliares:	IP-43
Clase eléctrica:	Clase I y II

ALUMBRADO DE PARQUES Y JARDINES

Para el alumbrado de los parques y jardines se utilizará una luminaria 250-IJB-R, transparente, antivandálica en policarbonato con un IP-54, formadas por un acoplamiento de aleación ligera inyectada, con sistema de fijación a columnas de 60 a 90 mm de 125 w VMCC, con equipo incorporado.

COLUMNAS

Las Columnas serán de 10 y 4 mts de altura y 3 mm de espesor, deberán responderá a tipos homologados por el Ministerio de Industria.

Las columnas que soportan las luminarias serán de chapa de acero galvanizadas resistentes a las acciones de la intemperie y estarán debidamente protegidas contra estas.

Se dimensionarán de forma que resisten las solicitaciones previstas en la instrucción MI- BT 003 con un coeficiente de seguridad no inferior a 3,5 particularmente teniendo en cuenta la acción del viento.

Dispondrán de portezuela de acceso a una distancia 2,5 mts de altura para evitar una fácil manipulación.

DISTRIBUCIÓN DE LAS LUMINARIAS

Debido a que las vías sometidas a estudio tienen tráfico rodado en UN sentido, se utilizarán las formas básicas de distribución UNILATERAL para un mayor aprovechamiento de las características de la instalación.

Se tendrá cuidado de no situar puntos de luz en lugares donde puedan causar deslumbramientos.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1.10.5.2.- Características Específicas

RED DE CONDUCTORES

Los conductores deberán tenderse por terrenos públicos, no permitiéndose el vuelo de los mismos por terrenos de propiedad privada ni el paso subterráneo por terrenos de estas características.

El tendido no podrá discurrir por pavimento destinado al tráfico rodado más que en los imprescindibles puntos de cruce de calzada, ni tampoco bajo parterres de jardinería.

Se utilizarán conductores grapeados a las fachadas siempre que sea estrictamente necesario y siempre que los propietarios de las mismas no manifiesten su oposición, y que la sección mínima de los conductores sea 2,5 mm^2.

Se emplearán los sistemas y materiales normales de las redes subterráneas de distribución, los conductores se situarán a una profundidad de 0,40 mts como mínimo y su sección no será inferior a 6 mm^2.

Estará constituida por conductores de cobre electrolito con aislamiento y cubierta de PVC para 0,6/1 KV según la Norma UNE 210-29. Se tenderá en forma subterránea, en tubos teniéndose en cuenta en su instalación la Norma MI BT 006. No se permitirán empalmes ni derivaciones en ningún tipo de canalizaciones subterráneas ni arquetas.

De acuerdo con la MI BT 017 la caída máxima de tensión será del 3%, y de acuerdo con la MI BT 009 estos conductores se calcularán para transportar una potencia de 1,8 veces en voltiamperios de las lámparas que alimentan.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

En la instalación eléctrica de las columnas se observará lo siguiente:

- Se utilizarán de conductores aislados, de tensión nominal por lo menos igual a 1000 V.
- La sección mínima de los conductores será de 6 mm^2
- Los conductores no tendrán empalmes en el interior de las columnas.
- En los puntos de entrada, los conductores tendrán una protección suplementaria de material aislante.

- La conexión de los terminales estará hecha de forma que no ejerzan sobre los conductores esfuerzos de tracción.

Los conductores subterráneos se tenderán en zanjas dotadas de tubos que permitan la fácil reposición de los averiados, el número de tubos por zanja será igual al de los conductores pertenecientes a distintos circuitos, en los cruces de calzadas deberá quedar como mínimo un tubo libre.

Se emplearán tubos de PVC convenientemente embebidos en hormigón en masa, para las acometidas a los pies de la farolas se empleará tubo coarrugado de diámetro comprendido entre 60 y 80 mm.

Las zanjas estarán dotadas de arquetas en los puntos que a continuación se indican, como mínimo:

- En cada punto de luz.
- En cada cambio de dirección.
- En cada extremo de cruce de calzada.
- Cada 30 mts de zanja.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Cuando un punto concreto coincida que habría que situarse arquetas por más de uno de los motivos mencionados anteriormente, será suficiente con colocar una.

Las arquetas que se sitúen en los cruces de calzada o en los puntos donde se bifurque la canalización subterránea deberán de ser de unas dimensiones mínimas de 40 x 40 cm en los restantes puntos podrán ser de dimensiones menores.

Las tapas de las arquetas una vez colocadas, deberán resistir sin roturas ni deformaciones permanentes una carga de 500 kg. Aplicada en una superficie de 10 * 10 cm y estarán construidas de materiales cuyo hurto sea poco rentable o estar bien fijadas a la arqueta para evitar esos actos.

La red de conductores se diseñará de tal forma que la intensidad de cálculo a la salida del centro de mando no supere los 32 Amp. En ninguna de las líneas, se entiende por intensidad de cálculo la que resulte de aplicar a las lámparas los coeficientes previstos en la Instrucción Complementaria MI-BT 009 del Reglamento de Baja Tensión.

La red de conductores se diseñará procurando que del Centro de Mando partan varias líneas de distribución con el fin que una avería en la red afecte a una parte del alumbrado y no a su totalidad.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1.10.5.3.- CENTRO DE MANDO.

En el Centro de Mando se instalarán las protecciones que están previstas en la MI BT 020, se instalarán fusibles calibrados de alta capacidad de ruptura, mientras que la salida de los circuitos estará protegida por interruptores magnetotérmicos.

Los mecanismos de control de encendido y protección de los circuitos (Centro de Mando) se ubicarán preferentemente en armario separado del equipo de medida, en el caso que fuera aconsejable ubicarlos en armario común, los contadores estarán en compartimento separado y con puerta independiente.

El cuadro estará previsto para funcionamiento automático manual y con posibilidad de accionamiento en caso de avería del citado automatismo.

Desde dicho cuadro se podrán efectuar dos regulaciones, denominadas de Noche entera o Permanente y Media noche a Extinguir, con el fin de reducir el alumbrado a partir de una hora determinada de la noche, cortando el cable de telemando, que acciona el reductor de flujo.

1.10.5.4.- Situación, características y composición.

Los equipos de medida deberán ubicarse en la vía pública, si ello no fuera posible o aconsejable se situarán en lugar accesible tanto al personal de la Cí. Suministradora de energía como al de este Excmo. Ayuntamiento, pero nunca en el interior de una propiedad privada. Se procurará que queden cerca del Centro de Mando y también de los centros de transformación y distribución de energía eléctrica.

El Centro de Mando irá ubicado sobre una peana de 30 cm de altura en aceras cuyo ancho no sea inferior a 1,50 mts. Si la anchura de la acera fuera menor, debería instalarse en posición elevada siempre que se instale de esta forma, la parte inferior del armario deberá quedar a una altura no inferior a 2,20 mts, ni superior a 2,50 mts.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

El Centro de Mando deberá contener los siguientes dispositivos:

- Fusibles generales, de alta capacidad de ruptura y portafusibles de porcelana.
- Conmutadores de tres posiciones (0-apagado, 1-encendido, 2-encendido manual)
- Contactores.
- Magnetotérmicos de protección para el circuito de control.
- Controlador electrónico, con corrección automática de horario en función de la fecha, reserva de programación en caso de corte de 24 horas y que no necesite de instrumentos especiales para su programación.
- Magnetotérmicos unipolares independientes para cada conductor de salida.

Se instalarán interruptores diferenciales de 30 ma. De sensibilidad por cada circuito siendo estos del tipo que garantice su resistencia a las acciones intempestivas (rayo, etc.) para asegurar que no existan tensiones de contacto superiores a las reglamentarias deberá calcularse e instalarse adecuadamente las puestas a tierra necesarias.

1.10.6.- RED DE TELEFONIA.

Los distintos polígonos desarrollarán proyectos de canalización telefónica que se someterán a la aprobación de la compañía suministradora.

1.10.6.1.- Características de las redes.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

En el plano de proyecto se ha marcado el esquema de la red general, con indicación de la situación de los entronques.

Las redes se realizarán subterráneas, tanto las principales como las secundarias de servicio a los edificios, y según las normas de la Compañía y Ordenanzas municipales al respecto, para urbanizaciones.

Los proyectos de urbanización de cada polígono eliminarán las líneas aéreas existentes; las nuevas redes serán subterráneas.

Los servicios de telecomunicaciones que se instalen en su día por los operadores autorizados serán conforme al R.D. 279/1999 de 22 de febrero sobre Infraestructuras Comunes para el acceso de Telecomunicaciones.

1.10.7.- PARQUES Y JARDINES.

Dispondrán de parterres con plantación tapizante y riego por aspersión automática. Los arbolados tendrán una altura mínima de 2,50 m., y una circunferencia mínima de 12 cm.

Los juegos infantiles no tendrán aristas vivas ni tornillería saliente a fin de evitar lesiones a los usuarios y cumplirán la normativa vigente en cuanto a seguridad.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

2.- PLANOS DE INFORMACIÓN

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL LA TORRETA

2.- PLANOS DE INFORMACION.

2.1.- PLANO DE INFORMACION. SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO.

2.2.- PLANO DE INFORMACION. ORDENACION NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA UNION.

2.3.- PLANO DE INFORMACION. MAPA GEOLOGICO.

2.4.- PLANO DE INFORMACION. ORTOFOTOMAPA.

2.5.- PLANO DE INFORMACION. ESTADO DE LOS TERRENOS. TOPOGRAFICO.

2.6.- PLANO DE INFORMACION. ESTADO DE LOS TERRENOS. CATASTRAL.

2.7.- PLANO DE INFORMACION. ESTADO DE LOS TERRENOS - USOS DEL SUELO -.

2.8.- PLANO DE INFORMACION. ESTADO DE LOS TERRENOS. EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA Y VEGETACIÓN EXISTENTE.

2.9.- PLANO DE INFORMACION. AFECCIONES.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

3.- PLANOS DE PROYECTO.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL LA TORRETA

3.- PLANOS DE PROYECTO.

3. 1.- PLANO DE PROYECTO. ORDENACIÓN – 1/1000.

3. 2.- PLANO DE PROYECTO. DELIMITACION DE POLÍGONOS SOBRE CATASTRAL.

3. 3.- PLANO DE PROYECTO. PARCELACIÓN NO VINCULANTE.

3. 4.- PLANO DE PROYECTO. JURIDICO.

3. 5.- PLANO DE PROYECTO. RED VIARIA - PERFILES DE CALLES.

3. 6.- PLANO DE PROYECTO. ESQUEMA RED ALCANTARILLADO..

3. 7.- PLANO DE PROYECTO. ESQUEMA ABASTECMIENTOS DE AGUA VIEJO Y CONTRAINCENDIOS.

3. 8.- PLANO DE PROYECTO. ESQUEMA RED DE DISTRIBUCIÓN DE LÍNEAS DE BAJA TENSIÓN.

3. 9.- PLANO DE PROYECTO. ESQUEMA RED DE DISTRIBUCION DE LINEAS DE BAJA TENSION.

3.10.- PLANO DE PROYECTO. ESQUEMA RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.

3.11.- PLANO DE PROYECTO. ESQUEMA DE RED DE TELEFONIA.

3.12.- PLANO DE PROYECTO. ESQUEMA DE CIRCULACION.

3.13.- PLANO DE PROYECTO. PLAN DE ETAPAS.

3.14.- PLANO DE PROYECTO. PONDERACION DE USOS.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30/1/01
EL SECRETARIO

4.- ORDENANZAS REGULADORAS.

4.1.- AMBITO, APLICACIÓN Y VIGENCIA

El ámbito de aplicación de estas ordenanzas es el sector de suelo apto para urbanizar "LA TORRETA" en la pedanía de Los Roches de La Unión.

Su aplicación es obligatoria en el ámbito, estando, en lo no señalado en las mismas, a lo que se determina en las NN SS de la Unión, Ley del Suelo, Reglamentos de la ley, legislación sectorial y de la Comunidad Autónoma.

Su vigencia es indefinida, según lo previsto en la Ley del suelo.

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESIÓN DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

4.2.- CONDICIONES GENERALES

4.2.1. ESTUDIOS DE DETALLE.

4.2.1.1. Concepto.

Son los instrumentos mediante los cuales es posible completar o adaptar las determinaciones relativas a alineaciones, rasantes u ordenación de volúmenes del Plan Parcial.

4.2. 1. 2. Determinaciones.

Los Estudios de Detalle han de respetar las determinaciones de las NN SS y en su caso del Plan Parcial. Se deberán redactar cuando se actúe en una manzana completa y se edifique en fases.

En ningún caso podrán reducir la anchura de los viales ni las superficies destinadas a espacios libres, ni como consecuencia de las previsiones sobre alineaciones originar aumentos de edificabilidad.

Las ordenaciones que pueden realizar no pueden implicar aumento de la ocupación del suelo ni de las alturas máximas, ni incremento de la densidad de viviendas.

4.2.1.3. Documentación.

a) Memoria justificativa en la que se explicarán las razones de la formación. Contendrá un estudio comparativo del aprovechamiento resultante de la aplicación de las determinaciones del Plan que le da cobertura y las establecidas por el Estudio de Detalle.

b) Planos a escala mínima de 1:500 en la que se representen gráficamente las determinaciones del

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Estudio de Detalle, en su posición altimétrica y planimétrica y en la disposición de su forma volumétrica, cuando proceda y expresen, en su caso, la relación de estas con las anteriormente existentes.

4.2.2. PARCELACIONES Y AGRUPACIONES

4.2.2.1. Se considera **parcelación** urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes en suelos clasificados como urbanos o urbanizables, así como la alteración de la división existente.

Será necesaria su aprobación previa o simultáneamente a la concesión de licencias al menos para manzanas completas en los siguientes casos:

- En las parcelaciones existentes si no se ha respetado la aprobada en su día por el Ayuntamiento.
- En la gestión del Plan Parcial,
- Cuando se pretenda dividir una manzana en varias parcelas.

La parcelación indicada en el plano 3.3 no es vinculante, solo a los efectos de previsión de entronques de las infraestructuras.

4.2.2.2. Documentación:

1.- Memoria: con referencia al planeamiento que establezcan las condiciones, descripción de la finca, o bien la justificación técnica y jurídica de la actuación y descripción de las parcelas resultantes.

2.- Certificado registral de dominio y estado de cargas de la finca o fincas objeto de parcelación. En el caso de no estar registrada se indicará tal circunstancia y se acompañará al título que acredite el dominio.

3.- Plano de situación a escala mínima: 1/5000.

4.- Planos a escala mínima: 1/1000 de parcelación inicial. Planos a escala 1/1000 de parcelación final indicando los parámetros de edificabilidad, ocupación, etc.

5.- Cédula urbanística de cada finca resultante.

4.2.2.3. Se considera **agrupación** la unión de varias parcelas contiguas.

En el tipo de edificación residencial aislada se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

1.- Se permite la agrupación de parcelas para agrupar edificaciones en los siguientes casos:

a) Si se trata de edificaciones pareadas, de proyecto unitario y se construyen simultáneamente.

b) Si se concentra la superficie edificable correspondiente a varias parcelas de modo que la edificación resultante tenga adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación.

En situación b deberá cumplirse:

1.- Solo se podrá actuar por manzanas completas.

2.- La superficie de la actuación no podrá ser inferior al resultado de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad, en caso de estar la actuación destinada a implantar un uso de viviendas, rigiéndose análogamente para otros usos.

3.- El espacio común que resultare de la actuación se deberá escriturar en régimen de proindiviso.

En la agrupación de edificaciones se respetará siempre el retranqueo como separación mínima a la alineación a vial o espacios libres públicos. En este tipo de ordenación, la superficie edificable permitida en cada parcela puede desarrollarse en una o más edificaciones principales o destinarse parte para construcciones o edificaciones auxiliares, para estas construcciones auxiliares no rigen las determinaciones sobre separaciones entre edificaciones en una misma parcela que se señalan por estas Normas, respetándose en todo caso, los retranqueos que se fijan con respecto al vial o espacio libre público.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

4.3. NORMAS DE EDIFICACIÓN

4.3.1. Parcela urbanística.

Es toda porción de suelo urbano que constituye una unidad física y predial que resulta del proceso de desarrollo urbano.

La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

4.3.2. Manzana.

Es la parcela o agrupación de parcelas en áreas urbanas limitadas por vías públicas.

4.3.3.Linderos.

Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno. A efectos de definición de la posición de la edificación los linderos se clasifican según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:

- Lindero frontal: Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía pública.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

- Lindero posterior o trasero: Es la linde o lindes opuestas al lindero frontal.
- Linderos laterales: Los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.

4.3.4.Parcela mínima.

Es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipologías edificatorias previstas para una zona.

De acuerdo con el art.- 94, párrafo 1 de la Ley del Suelo, las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

En casos en que se establezcan condiciones de superficie de parcelas, se entiende que el valor asignado a la misma corresponde a la total comprendida dentro de su perímetro.

4.3.5.Solar.

Es aquella parcela o agrupación de parcelas de suelo urbano definido como apto para la edificación, que cumplan con los requisitos de la Ley del Suelo y/o con las determinaciones que imponga el planeamiento.

Las parcelas que tengan consideración de solar y no estén afectadas por futuras actuaciones concretas de planeamiento o de gestión determinadas por el planeamiento son aptas para ser edificadas de forma inmediata.

4.3.6.Alineación.

Es la línea que define el límite entre las superficies edificables y las que no lo son. Dicha línea queda establecida por el Plan Parcial, por la edificación existente o por Estudios de Detalle.

Los chaflanes grafiados en los planos de ordenación, se trazarán perpendicularmente a la bisectriz de las fachadas, salvo que en dichos planos se determine otra cosa, de una forma concreta.

4.3.7.Rasante.

Es la línea que determina el perfil longitudinal de un terreno o vía, respecto del plano horizontal.

4.3.8.Clases de rasantes.

a) Rasante oficial de la parcela: La superficie reglada que describe una línea perpendicular al frente de parcela, apoyada sobre la rasante de la calle y el terreno natural del lindero opuesto, según los datos del

topográfico del Plan Parcial.

b) Rasante de la calle: es el perfil longitudinal del viario definido en el plano de ordenación del Plan Parcial.

c) Rasante natural del terreno: es el perfil del terreno sin que se haya producido transformaciones.

d) Rasante artificial: es el perfil del terreno resultante de labores de explanación, desmonte, relleno o cualquier otra actividad que suponga alteraciones del terreno.

4.3.9.Rasante de la edificación.

En edificación aislada, la rasante para la medición de alturas, será la rasante oficial de la parcela medida por la línea vertical que pasa por el centro geométrico de la planta en cada cuerpo de edificación.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

4.3.10.Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

4.3.11.Retranqueo.

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial exterior o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

4.3.12. Edificación aislada.

Se entiende por edificación aislada la que está exenta en el interior de la parcela sin que sus planos de fachada estén en contacto con propiedades colindantes; guarda separaciones respecto a los predios colindantes, ocupan parcialmente la parcela y sus paramentos exteriores tienen tratamiento exterior de fachada.

4.3.13.Edificación agrupada.

Se incluyen los supuestos no incluidos en el de edificación aislada. Engloba:

- Edificación entre medianeras: Es la construida en una o varias parcelas que tiene sus planos de fachada en contacto con el plano de fachada de una construcción colindante, o con el lindero de

una parcela adyacente.
- Edificación pareada: Es aquella que es medianera en el lindero común a una parcela adyacente, y exenta en los restantes.

4.3.14.Espacio libre de parcela.

Son espacios libres de parcela los terrenos no ocupables por la edificación de propiedad y usos privados, resultantes de la diferencia entre la superficie de parcela y la superficie edificada. Dichos espacios no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinta al de espacio libre o instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación principal siempre que **no rebasen la rasante natural del terreno.**

4.3.15.Edificabilidad.

Es el parámetro expresado en metros cuadrados que define la cuantía de la edificación, atribuido por el planeamiento a una parcela o terreno configurando el valor de su derecho a edificar.

4.3.16.Indice de edificabilidad.

Es el valor expresado en m^2/m^2 de la relación entre la superficie edificable y la superficie de un terreno.

4.3.17.Superficie edificable.

Valor máximo expresado en m^2. de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la índice de edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

4.3.18.Superficie edificada total.

Suma total de las superficies que, en cada una de las plantas que integran la edificación, quedan comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio. Se le denomina también superficie construida total. Podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de un terreno o parcela pero nunca podrá rebasarla en cuanto ésta tiene el carácter de valor máximo de aprovechamiento.

Quedan incluidas en el cómputo:

1.- Todas las plantas transitables del edificio, incluyendo las plantas bajo cubierta, con independencia del uso a que se destinen.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

2.- Los cuerpos volados, balcones, terrazas cubiertas, porches y plantas diáfanas, salvo que estén cerrados sólo por uno o dos de sus lados que computarán en un 50%.

3.- Las construcciones secundarias o auxiliares sobre espacios libres de parcela si por la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

4.3.19. Altura de la edificación.

Es la distancia vertical medida desde la rasante de la edificación hasta el plano inferior del forjado de cubierta o alero.

4.3.20. Alturas en plantas.

Es la expresada en número de plantas, incluida la planta baja. Si el techo de los sótanos o semisótanos superan la distancia de un metro sobre la cota de referencia, se computa como una planta.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

4.3.21. Construcciones permitidas por encima de la altura.

Se permiten:

1.- El forjado de techo de la última planta de piso.

2.- Las pendientes de azoteas y cubiertas, con una pendiente máxima de 30°.

3.- Los remates de las cajas de escalera.

4.- Los antepechos de azoteas o faldones verticales de cubiertas no superarán la altura de 1,50 m. medida desde la cara superior del último forjado.

5.- Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos con las alturas que se determinan por las Normas tecnológicas de la edificación.

6.- Los paneles de captación de energía solar y las antenas de T.V. y radio.

4.3.22. CERRAMIENTOS Y VALLADOS.

En edificación aislada el cerramiento de parcelas a vías o espacios públicos, se resolverá:
Con elementos ciegos de 1 m. de altura máxima, completados con protecciones diáfanas

estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de 2,30 mts.

En ningún caso se permite el cerramiento con elementos punzantes o cortantes que puedan causar lesiones a personas o animales.

Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán cercarse con cerramientos ciegos de 2,30 mts. de altura, con independencia de su longitud.

4. NORMAS PARTICULARES DE ZONA

4.1 AISLADA RESIDENCIAL. U-R

1.- Definición:

Responde a aquellas áreas del sector con un uso residencial en edificación aislada con jardines, pudiéndose agrupar viviendas como resultado de agrupar parcelas según lo establecido en el apartado de agrupaciones de las determinaciones de carácter general de estas normas, pero sin llegar a perder la tipología de vivienda con acceso independiente.

2.- Ordenación:

Las edificaciones deberán ser aisladas respecto a los viales y espacios libres públicos y a otros predios colindantes, respetándose, en todo caso, los retranqueos mínimos a viales o espacios libres públicos así como a los nuevos linderos en el caso de que se agrupen parcelas. Dentro de cada solar únicamente se permite un sólo cuerpo de edificación, pudiéndose autorizar la construcción de garaje y construcciones auxiliares, formando cuerpo aislado de la edificación principal.

3.- parámetros de la edificación

- Parcela mínima: 350 m².
- Forma de parcela: Deberá quedar inscrito en ella un círculo de 13 mts., de diámetro.
- Ocupación máxima: no se fija.
- Altura máxima: 2 plantas (7 mts.).
- Índice de edificabilidad: 0'35 m²/m².
- Separación a espacios públicos y linderos: 3 mts., con las siguientes salvedades:
  - a.- Los garajes podrán adosarse a lindero lateral y frente a calle siempre que se cumpla lo siguiente:
    1. que el frente recayente al frente de parcela no sea mayor de 4 mts.
    2. que el fondo no exceda de 7,50 mts.
    3. que la ocupación del garaje no sea mayor de 30 mts.
    4. que la altura del garaje no sea mayor de 3,50 mts., incluyendo cubiertas.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

- b.- Se podrán adosar las viviendas a lindero común si existe acuerdo entre propietarios de fincas colindantes con la consiguiente inscripción en el Registro de la Propiedad de la carga consistente en realizar las construcciones adosadas al lindero común.

4.- Aparcamiento:

Es obligatoria una plaza de aparcamiento por vivienda; el acceso debe realizarse en la zona de vado previsto en el P.Parcial o proyecto que lo desarrolle.

5.- Usos:

Uso característico: Vivienda unifamiliar, aislada o agrupada.

Se prohiben cualquier tipo de locales para uso de oficinas, comercial, industrial, espectáculos y reunión, y recreo.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

EQUIPAMIENTO COMERCIAL (EC)

Parcela mínima: 100 m
Altura máxima: 2 plantas;
Indice de edificabilidad:0'40 m^2/m^2
Ocupación: no se fija.
Separación a linderos: no se fija

4.4.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO (ED)

Parcela mínima: La grafiada en los planos de ordenación.
Altura máxima: 2 plantas; en pabellones cubiertos 10 m. a cara inferior de soportes de la cubierta.
Indice de edificabilidad: 0'045079 m^2/m^2
Ocupación: no se fija.
Separación a linderos: no se fija.

4.4.4. EQUIPAMIENTO ESCOLAR (EE)

Parcela mínima: 1000 m2.
Altura máxima: 2 plantas; en pabellones cubiertos 10 m. a cara inferior de soportes de la cubierta.
Indice de edificabilidad: según necesidades y normas M.E.C.

Ocupación: no se fija.
Separación a linderos: 3 mts.

4.4.5 EQUIPAMIENTO CIVICO SOCIAL (ES)

Parcela mínima: 1000 m2.
Altura máxima: 2 plantas;
Indice de edificabilidad: (según necesidades; indicativa: 1'0075 m^2/m^2)
Ocupación: no se fija.
Separación a linderos: 3 mts

4.4.6. PARQUES PÚBLICOS Y JARDINES.

Usos permitidos:

En los parques públicos, jardines, áreas de juego y recreo y peatonales, sólo se permiten los usos y actividades de carácter público que sean compatibles con la utilización general de estos suelos.

Se admiten usos culturales, de reunión y recreo y los deportivos si lo son de acceso público gratuito.

El espacio para circulación de servicio interior o aparcamiento al aire libre, no podrá superar el 5% de la superficie del área; localizándose los aparcamientos en los espacios adecuados a razón de una plaza por cada 500 m^2. de espacio libre.

Condiciones de edificabilidad:

La edificación al servicio de los parques públicos y jardines ha de ajustarse a los siguientes parámetros, que son considerados máximos.

1º.- Edificabilidad: 0,02 m^2/m^2.
2º.- Altura: 10 mts. o excepcionalmente 15 mts. para aquellos elementos que requieran una altura mayor por su especial función significativa.
3º.- Deberá respetarse los condicionamientos de las zonas colindantes.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

5.- DIVISIÓN POLIGONAL

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

5.- DIVISION POLIGONAL.

5.1.- DIVISION POLIGONAL.

El Sector se divide en 5 Polígonos atendiendo a la estructura de la propiedad y condicionantes físicos del Sector, con objeto de facilitar al máximo la materialización y gestión del suelo.

5.1.1.- POLÍGONO 1.

Con una superficie de 7.996 m² linda al Norte con límite del Plan Parcial, cruce de la Ermita; al sur, con límite de polígono 2; al este, con Ctra. F-41 y al Oeste con vereda del Saladillo, actual Ctra. De Alumbres.

El Polígono 1 tiene un Sistema General Adscrito, de 4002 m², lo que hace un total de 11.998 m².

El ámbito del Polígono 1 abarca las propiedades Nº 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 y 8, con una superficie de 9.721 m² El resto de superficie hasta 11.998 m², es decir 2.277 m², corresponden a suelo de dominio público.

Al Polígono 1 se le ha adjudicado una edificabilidad de 0'16 m²/m², con 1.919,75 m² edificables de uso residencial.

Las obras de urbanización a realizar en este polígono son mínimas, lo que supone un gran beneficio; este beneficio viene a compensar las demoliciones de las edificaciones fuera de ordenación, y que actualmente invaden la Vereda del Saladillo.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

5.1.2.- POLÍGONO 2.

Con una superficie de 88.965 m², linda al norte con límite de Polígono 1; al sur, con Casas de Roche; al este con Ctra. F-41 y al Oeste con Vereda del Saladillo o Ctra. De Alumbres.

El Polígono 2 tiene un sistema general adscrito de 30.524,57 m², lo que hace un total de 119.489,57 m².

El ámbito del Polígono abarca una sola propiedad, la Nº 8, perteneciente a LENCOR, S.A.

La superficie perteneciente a LENCOR, S.A., es de 114.356,57 m², el resto de superficies hasta los 119.489,57 m², es decir 5.133 m², corresponden a suelo de dominio público.

Al Polígono 2 se le ha adjudicado una edificabilidad de 0'174851 m²/m², con 20.892,90 m² edificables de uso residencial.

Las obras de urbanización de este Polígono son particularmente gravosas debido a las infraestructuras exteriores que deben realizarse, acometidas a las redes eléctricas de media tensión, donde indique la compañía suministradora, entronque a emisario de saneamiento existente, en el punto de menor cota de la F-41.

No obstante, el Polígono 2 deberá abastecerse de la infraestructura de red de agua y alcantarillado colindante, mientras sea posible. El proyecto de urbanización contemplará el estudio pormenorizado de la instalación de agua y saneamiento y determinará que manzanas edificables pueden usar las redes colindantes sin necesidad de ejecutar las infraestructuras de depósito de agua o vertido al emisario.

5.1.3.- POLIGONO 3.

Con una superficie de 205.975 m²; linda, al norte con límite de Plan Parcial y nuevo sistema general viario; al sur con polígonos 4 y 5 ; al este con Ctra. De El Cabezo Rajado; y al oeste, con Polígono 2.

El Polígono 3 tiene un Sistema General adscrito de 1.326 m².

El ámbito del polígono abarca una sola propiedad, la Nº 8, perteneciente a LENCOR, S.A.

Este Polígono, junto al Polígono 2, es el encargado de trar las infraestructuras generales del Plan Parcial.

Al Polígono 3 se le ha adjudicado una edificabilidad de 0'176425 m²/m², con 36.339,22 m² edificables de uso residencial, comercial y deportivo.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

5.1.4.- POLIGONO 4.

Con una superficie de 30.002 m², linda al norte, con el Polígono 3; al sur, con límite de suelo urbano y Ctra. F-41; al este, límite de suelo urbano y Polígono 3; y al oeste, con límite de suelo urbano.

El Polígono 4 tiene un sistema general adscrito de 17.234,87 m², lo que hace un total de 47.236,87 m².

El ámbito del polígono abarca las propiedades nº 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, y 28, con una superficie de 44.786 m².

El resto, hasta 47.236,87 m², es decir, 2.450,87 m², corresponden a suelo de dominio público.

Al polígono 4 se le ha adjudicado una edificabilidad de 0'16 m²/m², con 7.557,90 m² edificables de uso residencial.

Las obras de urbanización a realizar en este polígono son mínimas, lo que le supone un gran beneficio.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

5.1.5.- POLIGONO 5.

Con una superficie de 25.642 m²; linda, al norte, con camino de los depósitos; al sur, con límite de suelo urbano; al este, con Colada del Cabezo Rajado y, al oeste, en punta, con límite de suelo urbano.

El Polígono 5 tiene un sistema general adscrito de 3.764,56 m², lo que hace un total de 29.406,56 m².

El ámbito del Polígono afecta a varias propiedades, las nº 24, 25, 26, 27 y 28, que tienen una superficie de 26.800,56 m²; el resto, hasta los 29.406,56 m²; es decir, 2.606 m², corresponden a suelo de dominio público.

Al Polígono 5 se le ha adjudicado una edificabilidad de 0'16 m²/², con 4.705,05 m² edificables de uso residencial.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

5.2.- CUADROS DE CARACTERISTICAS

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL LA TORRETA

POLIGONO 1

	Residencial						Equipamientos y Dotaciones								
Manzana	Uso	Norma	Superficie parcelas (m²)	Indice edif. m²/m²	Sup. edific. m²	Viviendas máximas	Dotación administrativa	Dotación sanitaria	comercial (m²)	Docente	Social	Deportivo m²	Espacios libres (m²)	Servicios Técnicos	Observaciones
1	Residencial	U-R	5.485,00	0,35	1.919,75	12									
TOTAL			5.485,00		1.919,75	12							-	-	

Sup. Total Manzanas	5485
Sup. total viales + aparcamientos	2260
Superficie total Poligono	7996

SUP. TOTAL SISTEMAS GENERALES	4,002 m²
SUP. TOTAL DEL POLIGONO CON SIST. GRALES	11,998 m²
APROVECHAMIENTO	0,16 m²/m²

COEFICIENTE APROVECHAMIENTO 0,16 m²/m²

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

POLIGONO 2

	Residencial						Equipamientos y Dotaciones								
Manzana	Uso	Norma	Superficie parcelas (m²)	Indice edif. m²/m²	Sup. edific. m²	Viviendas máximas	Dotación administrativa	Dotación sanitaria	comercial (m²)	Docente	Social	Deportivo m²	Espacios libres (m²)	Servicios Técnicos	Observaciones
2	Residencial	U-R	3.773,00	0,35	1.320,55	10									
3	Residencial	U-R	4.383,00	0,35	1.534,05	11									
4	Residencial	U-R	4.674,00	0,35	1.635,90	11									
5	Residencial	U-R	4.763,00	0,35	1.667,05	12									
6	Residencial	U-R	5.575,00	0,35	1.951,25	14									
7	Residencial	U-R	5.780,00	0,35	2.023,00	15									
8	Residencial	U-R	7.794,00	0,35	2.727,90	20									
9	Residencial	U-R	4.742,00	0,35	1.659,70	12									
10	zona verde	Z-V			-								3.933,00		Cesión al Ayuntamiento
ST-1	Cent. Transf.	S-T			-									36,00	Cond. Cía. suministradora
11	Residencial	U-R	7.932,00	0,35	2.776,20	20									
12	Residencial	U-R	5.756,00	0,35	2.014,60	14									
13	Residencial	U-R	4.522,00	0,35	1.582,70	11									
TOTAL			59.694,00		20.892,90	150							3.933,00	36,00	

Sup. Total Manzanas	63,663 m²
Sup. total viales + aparcamientos	25,302 m²
Superficie total Polígono	88,965 m²
SUP. TOTAL SISTEMAS GENERALES	30,524,57 m²
SUP. TOTAL DEL POLIGONO CON SIST. GRALES	119,489,57 m²
APROVECHAMIENTO	0'174851 m²/m²

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO 0'174851 m²/m²

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL LA TORRETA

POLIGONO 3

1,-

	Residencial						Equipamientos y Dotaciones								
Manzana	Uso	Norma	Superficie parcelas (m²)	Indice edif. m²/m²	Sup. edific. m²	Viviendas máximas	Dotación administrativa	Dotac. sanitaria	comercial (m²)	Docente	Social	Deportivo m²	Espacios libres (m²)	Servicios Técnicos	Observaciones
14	Residencial	U-R	4.469,00	0,35	1.564,15	12									
15	zona verde	ZV											12.482,00		Reserva 1500 m² Juego niños
ST.2	centro de transform.	ST												36,00	
16	Residencial	U-R	7.815,00	0,35	2.735,25	20									
17	Residencial	U-R	3.877,00	0,35	1.356,95	10									
18	Residencial	U-R	3.325,00	0,35	1.163,75	8									
19	Residencial	U-R	6.525,00	0,35	2.283,75	16									
20	Residencial	U-R	3.990,00	0,35	1.396,50	10									
21	Residencial	U-R	652,00	0,35	228,20	1									Cond. Cía. suministradora
22	Comercial	EC							2.530,00						Equipamiento privativo 2,539 m² x 0,40 = 1,016 m² const.
23	Residencial	U-R	4.031,00	0,35	1.410,85	10									
27	Equipamiento Social										1.908,00				Cesión al Ayuntamiento
26	Equipamiento Deportivo											6.831,00			Equip. Privativo 6831,00 x 0,026 m²/m² = 177,60 m²
24(1)	SIST. GRAL	DS						635							Cesión al Ayuntamiento
24(2)	SIST. GRAL	DA						635							Cesión al Ayuntamiento
25	SIST. GRAL	SGEL											7.620,00		Cesión al Ayuntamiento
32	Residencial	U-R	1.133,00	0,35	396,55	2									
33	Residencial	U-R	1.772,00	0,35	620,20	4									
34	Residencial	U-R	7.158,00	0,35	2.505,30	18									
35	Residencial	U-R	4.676,00	0,35	1.636,60	12									
36	Zona verde	ZV											17.752,00		Cesión al Ayuntamiento
37	Residencial	U-R	5.058,00	0,35	1.770,30	12									
38	Residencial	U-R	5.221,00	0,35	1.827,35	14									
39	Zona verde	ZV											1.704,00		Cesión al Ayuntamiento
40	Residencial	U-R	4.703,00	0,35	1.646,05	12									
41	Residencial	U-R	6.589,00	0,35	2.306,15	18									

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

POLIGONO 3

	Residencial						Equipamientos y Dotaciones								
Manzana	Uso	Norma	Superficie parcelas (m²)	Indice edif. m²/m²	Sup. edific. m²	Viviendas máximas	Dotación administrativa	Dotac. sanitaria	comercial (m²)	Docente	Social	Deportivo m²	Espacios libres (m²)	Servicios Técnicos	Observaciones
42	Residencial	U-R	7.105,00	0,35	2.486,75	18									
43	Residencial	U-R	6.119,00	0,35	2.141,65	16									
44	Residencial	U-R	5.782,00	0,35	2.023,70	16									
46	Residencial	U-R	4.355,00	0,35	1.524,25	12									
47	Residencial	U-R	3.564,00	0,35	1.247,40	8									
49	Residencial	U-R	513,00	0,35	179,55	1									
50	Residencial	U-R	1.546,00	0,35	541,10	4									
53-1	Equipamiento d Deportivo	privado										7.187,00			Equipamiento privativo 7,187,00 m² x 0,026 m²/m² = 186,87 m²
53-2	Equipamiento									6.000,000					Cesión al Ayuntamiento
29	Zona verde	ZV											314,00		Cesión al Ayuntamiento
			99.978,00		34.992,30	254	0	1270	8539	6000	1908	14016	39872	36	

	m²
Sup. Total Manzanas	158.676,00
Sup. total viales + aparcamientos	47.299,00
Superficie total Polígono	205.975,00
SUP. TOTAL SISTEMAS GENERALES	1.326,00
SUP. TOTAL DEL POLIGONO con sist. Grales.	205.975,00
APROVECHAMIENTO	0'176588 m²/m²

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO 0'176588 m²/m²

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

POLIGONO 4

	Residencial						Equipamientos y Dotaciones								
Manzana	Uso	Norma	Superficie parcelas (m²)	Indice edif. m²/m²	Sup. edific. m²	Viviendas máximas	Dotación administrativa	Dotación sanitaria	comercial (m²)	Docente	Social	Deportivo m²	Espacios libres (m²)	Servicios Técnicos	Observaciones
28	Residencial	U-R	8.943,00	0,35	3.130,05	22									
29	Zona verde	ZV											2.489,00		Cesión al Ayuntamiento
30	Residencial	U-R	1.600,00	0,35	560,00	4									
31	Residencial	U-R	3.219,00	0,35	1.126,65	8									
32	Residencial	U-R	5.556,00	0,35	1.944,60	11									
33	Residencial	U-R	2.276,00	0,35	796,60	5									
TOTAL			21.594,00		7.557,90	50							2.489,00	-	

	m²
Sup. Total Manzanas	24.083,00
Sup. total viales + aparcamientos	5.919,00
Superficie total Polígono	30.002,00
SUP. TOTAL SISTEMAS GENERALES	17.234,87
SUP. TOTAL DEL POLIGONO CON SIST. GRALES	47.236,87
APROVECHAMIENTO	0,16 m²/m²

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO 0,16 m²/m²

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL LA TORRETA

POLIGONO 5

	Residencial						Equipamientos y Dotaciones								
Manzana	Uso	Norma	Superficie parcelas (m²)	Indice edif. m²/m²	Sup. edific. m²	Viviendas máximas	Dotación administrativa	Dotación sanitaria	comercial (m²)	Docente	Social	Deportivo m²	Espacios libres (m²)	Servicios Técnicos	Observaciones
45	Zona verde	ZV											2.029,00		Cesión al Ayuntamiento
48	Residencial	U-R	9.667,00	0,35	3.383,45	23									
51	Residencial	U-R	3.776,00	0,35	1.321,60	8									
52	Zona verde	ZV											3.206,00		Cesión al Ayuntamiento
TOTAL			13.443,00		4.705,05	31							5.235,00	-	

	m²
Sup. Total Manzanas	18.678,00
Sup. total viales + aparcamientos	6.964,00
Superficie total Polígono	25.642,00
SUP. TOTAL SISTEMAS GENERALES	3.764,56
SUP. TOTAL DEL POLIGONO CON SIST. GRALES	29.406,56
APROVECHAMIENTO	0,16 m²/m²

COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO 0,16 m²/m²

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESION DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

5.3.- EQUILIBRIO ENTRE POLÍGONOS.

El aprovechamiento en m²/m² de toda la actuación sería:

SUPERFICIE S.A.U. = 357.254 m²

SUPERFICIE EDIFICABLE = 357.254 m² x 0,20 = 71.451 m²

SUPERFICIE TOTAL DE LA ACTUACIÓN: 414.106 m²

APROBADO POR Pleno de la Corporación EN SESIÓN DE FECHA 30-11-01 EL SECRETARIO

APROVECHAMIENTO:

71.451 m²/414.106 m² = 0'172542 m²/m²

Este aprovechamiento referido a cada superficie de los polígonos serían los m² edificables a los que tienen derecho.

Los polígonos han quedado de la siguiente manera:

POLIG.	SUP. EDIFICABLE ADJUDICADA M²	SUP. EDIFICABLE QUE TIENEN DERECHO M²	DIFERENCIA SUP. EDIFICABLE M²	% DIFERENCIA
1	1.919,15 (0.16)	2.070,16 (0.172542)	- 151,01	- 7.29
2	20.892,90 (0.174851)	20.616,90 (0.172542)	+ 276,00	+ 1.34
3	36.372,77 (0.176588)	35.539,33 (0.172542)	+ 833,43	+ 2.35
4	7.557,90 (0.16)	8.150,34 (0.172542)	- 589,61	- 7.26
5	4.705,05 (0.16)	5.073,86 (0.172542)	- 368,81	- 7.26
	71.451,00 (0.17254)	**71.451,00 (0.172542)**	**0**	

La diferencia de aprovechamiento en la división poligonal podría estar entre ± 15%, es decir entre 0'198416 m² y 0'146655 m²/m².

Como se puede observar, los polígonos 1, 4 y 5 solo están descompensados en un -7.20% como máximo, que traducido en m² edificables sería de 1.109,43 m²; esta diferencia de aprovechamiento adjudicado es para poder costear parte de la infraestructura exterior y dotaciones que asume la promotora del Plan Parcial LENCOR, S.A., propietaria de los Polígono 2 y 3, que deberán acometer dichas infraestructuras.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

6.- ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.

En cumplimiento del art. 74.1 f. del Reglamento de planeamientos se establece el carácter privado de la actuación con el sistema de compensación en todos sus polígonos.

La financiación de la futura variante de la carretera F-41 se asumirá con cargo a la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia - Dirección General de Carreteras; el sistema general previsto no condiciona la ejecución del Plan Parcial, pudiéndose ejecutar cuando la administración competente, Dirección General de Carreteras, lo estime oportuno.

La Sociedad LENCOR, S.A., dispone de medios económicos suficientes para acometer las obras de urbanización que este plan desarrolla, el coste de dichas obras es el que a continuación se describe por capítulos:

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

PROYECTO PLAN PARCIAL LA TORRETA

PRESUPUESTO PARCIAL Nº 1 EXPLANACION Y PAVIMENTACION

Num. Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
1.1 10001	M2	Viales a realizar, con p.p. desmonte, terraplenado pavimentacion de calzadas y aceras.	87.744,00	2.650	232.521.600,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 1 EXPLANACION Y PAVIMENTACION : 232.521.600

PRESUPUESTO PARCIAL Nº 2 JARDINERIA

Num. Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
2.1 10002	M2	Zonas verdes, con p.p. de pavimento peatonal de baldosa de hormigon, gravilla, parterres y mobiliario, incluso desmonte y terraplenado.	45.235,00	1.800	81.423.000,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 2 JARDINERIA : 81.423.000

PRESUPUESTO PARCIAL Nº 3 SANEAMIENTO

Num. Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
3.1 10003	Ml	Excavacion de zanja, incluso cama de arena y tapado.	6.645,00	1.500	9.967.500,00
3.2 10004	Ml	Conduccion de alcantarillado, completa y colocada.	6.645,00	2.300	15.283.500,00
3.3 10005	Ud	Pozo de registro.	143,00	45.000	6.435.000,00
3.4 10022	Ud	Acometida domiciliaria de alcantarillado.	250,00	35.000	8.750.000,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 3 SANEAMIENTO : 40.436.000

PRESUPUESTO PARCIAL Nº 4 SUMINISTRO Y DISTRIBUCION DE AGUA

Num. Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
4.1 10006	Ml	Excavacion de zanja, incluso tapado.	14.385,00	750	10.788.750,00
4.2 10007	Ml	Conduccion de abastecimiento de agua potable, incluso p.p. de piezas especiales, llaves, arquetas, hidrantes, etc...	14.385,00	3.500	50.347.500,00
4.3 10023	Ud	Acometida domiciliaria de agua potable.	250,00	22.000	5.500.000,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 4 SUMINISTRO Y DISTRIBUCION DE AGUA : 66.636.250

PRESUPUESTO PARCIAL Nº 5 INSTALACION ELECTRICA

Num. Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
5.1 10008	Ud	Centro de transformacion.	3,00	4.500.000	13.500.000,00
5.2 10009	Ml	Excavacion de zanja, incluso tapado.	14.746,00	850	12.534.100,00
5.3 10010	Ml	Conduccion de media tension, incluso p.p. de arquetas y refuerzos bajo calzada.	1.335,00	3.000	4.005.000,00
5.4 10011	Ml	Conduccion de baja tension, incluso p.p. de refuerzos bajo calzada y arquetas.	13.411,00	2.000	26.822.000,00
5.5 10024	Ud	Acometida domiciliaria de baja tension.	250,00	50.000	12.500.000,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 5 INSTALACION ELECTRICA : 69.361.100

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

PRESUPUESTO PARCIAL Nº 6 ALUMBRADO

Num. Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
6.1 10012	Ml	Excavacion de zanja, incluso tapado.	8.882,00	350	3.108.700,00
6.2 10013	Ml	Conduccion alumbrado, incluso arquetas y tubos, colocada.	8.882,00	950	8.437.900,00
6.3 10014	Ud	Luminarias sobre columnas, incluso equipos, instalacion y anclajes.	374,00	90.000	33.660.000,00
6.4 10015	Ud	Centro de mando, instalado.	3,00	250.000	750.000,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 6 ALUMBRADO : **45.956.600**

PRESUPUESTO PARCIAL Nº 7 TELEFONIA

Num. Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
7.1 10016	Ml	Excavacion de zanja, incluso tapado.	10.358,00	250	2.589.500,00
7.2 10017	Ml	Canalizacion telefonica en un prisma de hormigon, incluso p.p. armarios, arquetas, pedestales y tubos, segun normas de la compañia.	10.358,00	2.500	25.895.000,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 7 TELEFONIA : **28.484.500**

PRESUPUESTO PARCIAL Nº 8 INFRAESTRUCTURA GENERAL

Num. Código	Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
8.1 10018	Ud	Deposito de agua para una capacidad de 1059750 litros, completo y funcionando.	1,00	12.000.000	12.000.000,00
8.2 10019	PA	Acometida de alcantarillado, con p.p. de pozos, piezas especiales, tuberias reforzadas con hormigon, excavacion y tapado, incluso reposicion de pavimentos afectados.	1,00	7.749.900	7.749.900,00
8.3 10020	PA	Acometida a conduccion electrica de media tension desde linea aerea, incluso p.p. de posibles cruces de viales aereos, arquetas, refuerzos bajo calzada, excavacion y tapado, reposicion de pavimentos afectados.	1,00	31.120.000	31.120.000,00
8.4 10021	PA	Acometida de canalizacion telefonica en prisma de hormigon, incluso p.p. de armarios, arquetas, pedestales y tubos, excavacion y tapado, reposicion de pavimentos afectados, segun normas de la compañia.	1,00	3.500.000	3.500.000,00

TOTAL PRESUPUESTO PARCIAL Nº 8 INFRAESTRUCTURA GENERAL : **54.369.900**

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

Presupuesto de Ejecución Material

1	EXPLANACION Y PAVIMENTACION	232.521.600
2	JARDINERIA	81.423.000
3	SANEAMIENTO	40.436.000
4	SUMINISTRO Y DISTRIBUCION DE AGUA	66.636.250
5	INSTALACION ELECTRICA	69.361.100
6	ALUMBRADO	45.956.600
7	TELEFONIA	28.484.500
8	INFRAESTRUCTURA GENERAL	54.369.900
	Total	619.188.950

Asciende el Presupuesto de Ejecución Material a la expresada cantidad de SEISCIENTOS DIECINUEVE MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL NOVECIENTAS CINCUENTA PESETAS.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL LA TORRETA

El presupuesto total de la implantación de servicios e infraestructuras en el Plan Parcial La Torreta es de **619.188.950.- Pts.**. No obstante, este presupuesto se debe considerar provisional.

Cada proyecto de urbanización de cada polígono determinará el coste definitivo de las obras a realizar.

En el presupuesto del Plan Parcial no se ha contemplado la urbanización del Sistema General viario, que debe ser costeado por la administración.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

7.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMAS DE ACTUACIÓN

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

7.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMAS DE ACTUACION.

El Plan Parcial está dividido en 5 polígonos cuyas características están definidas en el punto 5.1 del Plan Parcial.

7.1.- SISTEMA DE GESTIÓN.

El sistema de gestión de los polígonos será el de COMPENSACIÓN, pudiéndose cambiar el sistema a cooperación, por falta de mayoría necesaria para la formación de las Juntas de Compensación o por agotar los plazos establecidos.

El cambio del sistema de actuación podrá ser a instancia de parte de propietarios ó propietario de los polígonos, o bien por decisión del propio Ayuntamiento, por necesidades de desarrollo de la zona.

7.2.- PLAZOS MÁXIMOS.

A contar desde la publicación en el B.O.R.M. de la Aprobación Definitiva del Plan Parcial.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

1ª ETAPA:

Desarrollo del Polígono 2.

- Proyecto de compensación – 6 meses.
- Proyecto de urbanización – 1 año.
- Obras de urbanización y edificación – 4 años.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

2ª ETAPA:

Desarrollo del Polígono 3.

- Proyecto de compensación – 4 años.
- Proyecto de urbanización – 4 años.
- Obras de urbanización y edificación – 8 años.

3ª ETAPA:

Desarrollo de los Polígonos 1, 4 y 5.

- Proyecto de compensación – 5 años.
- Proyecto de urbanización – 5 años.
- Obras de urbanización y edificación – 10 años.

Los proyectos de urbanización, por Polígonos completos, podrán contemplar fases de ejecución, siempre que se asegure el funcionamiento independiente de cada una de ellas.

La Unión, Noviembre de 2001

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
27 NOV 2001
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS

EL ARQUITECTO,

FDO.: JOSE ANTONIO MURO CORDON

E X O

el Reglamento de Planeamiento

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

PLAN PARCIAL LA TORRETA

ANEXO

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO

CUMPLIMIENTO DEL ART. 46 DEL R.P.

El Plan Parcial se refiere a obras de urbanización de iniciativa particular, a continuación se reflejan los siguientes compromisos:

a) Las obras de urbanización se ejecutarán por el sistema de compensación, las correspondientes Juntas de Compensación o Propietario único de cada Polígono deberán crearse en los plazos señalados en el Plan de Etapas. Si transcurrido dicho plazo no se hubiera constituido la Junta de Compensación o declaración de Propietario único de alguna de los Polígonos, el Ayuntamiento optará por cualquier sistema público de gestión para ese Polígono.

b) El plazo de ejecución de las obras será el señalado en el Plan de Etapas.

c) No se prevén edificios destinados a dotaciones comunitarias de la urbanización.

d) Una vez concluidas las obras de urbanización, se entregarán al Ayuntamiento en las condiciones técnicas que establezca el proyecto de urbanización; La conservación la llevará a cabo la entidad colaboradora de esa índole que se establezca. La Entidad colaboradora será una sola, iniciada por el primer polígono gestionado; los restantes polígonos se irán anexionando en las condiciones que se establezcan.

d) Como garantía del exacto cumplimiento de las obligaciones y compromisos, el primer Polígono depositará, tras la Aprobación Definitiva del presente Plan Parcial, un aval bancario por el 8 por 100 de las obras de urbanización de cada Polígono, por separado. En todo caso, y para garantizar la ejecución de todo el Plan Parcial, se dispondrá de un plazo máximo de 5 años, a partir de la Aprobación Definitiva de dicho Plan Parcial, para gestionar los distintos Polígonos.

El primer acto que realizará la Junta de Compensación o Propietario único de cada Polígono será la sustitución del aval correspondiente presentado por el primer Polígono. Si en dicho plazo, de 5 años, no se hubiera constituido la Junta de Compensación o declaración de Propietario único de algún Polígono, el Ayuntamiento devolverá a los avalistas iniciales, el aval de cada uno de los Polígonos cuya Junta de Compensación o Declaración de Propietario único no se hubiera constituido, ya que automáticamente el Sistema de Gestión ya debería ser público.

f) Los promotores del Plan Parcial cuentan con los medios económicos suficientes señalados en el estudio económico financiero de este Plan Parcial.

La Unión, noviembre de 2001.

APROBADO POR
Pleno de la Corporación
EN SESION DE FECHA
30-11-01
EL SECRETARIO