

AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE LA U.A. 7.2 DE TORRE PACHECO

SITUACIÓN: U.A. 7.2 de Torre Pacheco.

TÉRMINO MUNICIPAL: Torre Pacheco (Murcia).

PROMOTOR: Cartagonova empresa constructora representado por Dº Francisco Manuel Meroño García.

ARQUITECTO: Dº Juan Antonio Senín Martínez

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232402126446636

TORRE PACHECO, FEBRERO DE 2024



Juan A. Senín Martínez - Arquitecto
c/comedias, 2-2ª - 30201 - cartagena - 648 789 677 - juansenin@gmail.com

INDICE DE DOCUMENTOS

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

1.1 Memoria Informativa.

- 1.1.1 Antecedentes
- 1.1.2 Justificación de la procedencia de formulación del avance de PE
- 1.1.3 Planeamiento superior
 - 1.1.3.1 Clasificación de los terrenos
 - 1.1.3.2 Usos
 - 1.1.3.3 Niveles de intensidad
- 1.1.4 Características generales del Ámbito Territorial
 - 1.1.4.1 Marco geográfico
 - 1.1.4.2 Marco Geológico
 - 1.1.4.3 Climatología
 - 1.1.4.4 Afecciones hidráulicas, ambientales y etnológicas
- 1.1.5 Estado Actual del ámbito territorial
 - 1.1.5.1 Situación y superficie
 - 1.1.5.2 Usos, edificaciones e infraestructuras existentes
 - 1.1.5.3 Propiedades según Registro de la Propiedad y Catastro
 - 1.1.5.4 Circunstancias relevantes para la ordenación del ámbito

1.2 Memoria justificativa de las determinaciones del Plan y su ordenación

- 1.2.1 Alternativas de la ordenación-características
- 1.2.2 Determinaciones del Plan Especial
 - 1.2.2.1 Estructura del Plan Especial
 - 1.2.2.2 Cuadro de usos y superficies
 - 1.2.2.3 Suelo público
 - 1.2.2.4 Suelo de ORDENANZA 2b
- 1.2.3 Redes
 - 1.2.3.1 Abastecimiento de agua
 - 1.2.3.2 Saneamiento
 - 1.2.3.3 Energía eléctrica
 - 1.2.3.4 Alumbrado público
 - 1.2.3.5 Red de telecomunicaciones

2. NORMAS URBANÍSTICAS

2.1 Normas Generales, conceptos y terminología.

- 2.1.1 Régimen urbanístico del suelo
- 2.1.2 Asignación de edificabilidad
- 2.1.3 Estudios de detalle
- 2.1.4 Parcelaciones
- 2.1.5 Proyectos de urbanización
- 2.1.6 Desarrollo del Plan Especial

2.2 Normas de gestión, sistemas y plazos de actuación

- 2.2.1 Sistemas Generales
- 2.2.2 Delimitación de unidades de actuación
- 2.2.3 Plazos de actuación

2.3 Normas de Protección, de valores culturales y ambientales.

- 2.3.1 Fase de proyecto
- 2.3.2 Fase de proyecto: Instalaciones
- 2.3.3 Fase de proyecto: materiales de construcción

- 2.3.4 Fase de construcción
- 2.3.5 Fase de mantenimiento

2.4 Normas de Urbanización, condiciones y niveles de calidad.

- 2.4.1 Condiciones contenidas en el Plan General
- 2.4.2 Condiciones propuesta Plan Especial
 - 2.4.2.1 Condiciones generales de urbanización
 - 2.4.2.2 Excavación, movimiento de tierras, pavimentos y aceras
 - 2.4.2.3 Abastecimiento y distribución de agua potable
 - 2.4.2.4 Saneamiento y alcantarillado
 - 2.4.2.5 Distribución de energía eléctrica y alumbrado público
 - 2.4.2.6 Jardinería y mobiliario urbano
 - 2.4.2.7 Red de gas

2.5 Normas de Edificación

- 2.5.1 Condiciones generales
- 2.5.2 Normas particulares de cada zona

3. PLAN DE ACTUACIÓN

Incluido en Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación

- 3.1 Generalidades, terminología y conceptos
- 3.2 Sistema de actuación
- 3.3 Régimen urbanístico del suelo
- 3.4 Condiciones para los estudios de detalle, parcelaciones y proyectos de urbanización
- 3.5 Normas de edificación

4. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

- 4.1 Objeto y extensión del estudio
 - 4.1.1 Objeto
 - 4.1.2 Proceso de estudio
 - 4.1.3 Costes del suelo
 - 4.1.3.1 Consideraciones generales
 - 4.1.3.2 Valor del suelo
 - 4.1.3.3 Coste de la urbanización e indemnizaciones
- 4.2 Estudio económico

5. DOCUMENTACIÓN FOTOGRÁFICA EDIFICACIONES E INSTALACIONES EXISTENTES

6. PLANOS DE INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 6.1 PI. PLANO DE SITUACIÓN EN REALCIÓN CON LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL P.G.O.U.
- 6.2 PI. SITUACIÓN SOBRE CATASTRAL
- 6.3 PI. PLANO TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO
- 6.4 PI. ENCAJE PLANEAMIENTO CON TOPOGRÁFICO
- 6.5 UNIDADES DE PAISAJE Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- 6.6 PI. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES: ALCANTARILLADO.
- 6.7 PI. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES: ALUMBRADO Y E. ELÉCTRICA
- 6.8 PI. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES: ABASTECIMIENTO DE AGUA
- 6.9 PI. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS EXISTENTES: INSTALACIÓN DE GAS
- 6.10 PI. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES: TELECOMUNICACIONES

7. PLANOS DE ORDENACIÓN

- 7.1 PO. ZONIFICACIÓN

- 7.2 PO. ORDENACIÓN, PARCELARIO, ALINEACIONES, RASANTES Y ALTURAS
- 7.3 PO. RED VIARIA, ANÁLISIS CIRCULACIONES Y DEFINICIÓN GEOMÉTRICA
- 7.4 PO. RED VIARIA: TRAZAS
- 7.5 PO. ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES
- 7.6 PO. PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPUESTOS: ALCANTARILLADO
- 7.7 PO. PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPUESTOS: ALUMBRADO Y ENERGÍA ELÉCTRICA.
- 7.8. PO. PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPUESTOS: ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 7.9. PO. PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPUESTOS: INSTALACIÓN DE GAS.
- 7.10. PO. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPUESTOS: TELECOMUNICACIONES.
- 7.11. PO. PLANO JUSTIFICATIVO DE EDIFICABILIDAD CONFORME A LA ORDENANZA 2b
- 7.12. PO. PLANO NORMAS SUBSIDIARIAS CON REORDENACIÓN.
- 7.13. PO. PLANO DE GESTIÓN.

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES

1.1- MEMORIA INFORMATIVA

1.1.1.-ANTECEDENTES.

Se redacta el presente Plan Especial para su tramitación ante el Ayuntamiento de Torre Pacheco, a instancia del propietario mayoritario de la actuación, que es la empresa Cartagonova empresa constructora S.L. con número de identificación fiscal B-30.689.137 y domicilio fiscal Avda. Trece de octubre, número 4, planta 1, puerta B de Los Alcázares. Murcia y representada por Don Francisco Manuel Meroño García con DNI 22.973.762-M con el mismo domicilio que el fiscal.

El propietario que presenta el Plan Especial es mayoritario en el ámbito de la UA con un porcentaje de propiedad, conforme al registro de la propiedad, del 52,04% del total de los terrenos descontados los terrenos de dominio público preexistentes, cumpliendo con lo previsto, según el artículo 147 de la LOTURM. Dado que el sistema de actuación previsto es el de compensación, los particulares propietarios dentro del ámbito de actuación estarán legitimados cuando representen al menos el 50% del ámbito de actuación.

El trámite se inicia de conformidad con el Texto refundido de las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Torre Pacheco, en adelante, NN.SS. y conforme a lo previsto en el artículo 147 de la LOTURM. En las NN.SS. las manzanas delimitadas en el ámbito de la U.A. 7.2 tienen la clasificación de suelo urbano sin consolidar, en adelante, (US) y las que tienen aprovechamiento lucrativo la calificación como uso dominante de Residencial (R) y comercial (TC), las zonas verdes (VJ) y el viario local (CC). Las denominaciones mencionadas se corresponden con la denominación según la orden de la Consejería de Fomento e



Infraestructuras, por la que se aprueba la instrucción técnica en materia territorial y urbanística. Estandarización y normalización de instrumentos de planeamiento (ITU-PL1). La denominación va acompañada entre paréntesis de la denominación asignada por las NN.SS, ya que al no estar adaptadas a la orden contempla nomenclatura distinta. Este será el criterio de denominación en todo el documento.

El objeto de este Plan Especial, es el siguiente:

Reordenar el ámbito para redefinir una estructura viaria basada en la redonda ejecutada adaptándose a la misma ya que difiere ligeramente de la prevista en la ordenación de las NN.SS, mediante la que puedan dotarse las manzanas de superficie adecuada y coherente con los usos previstos y la ordenanza de aplicación, estableciendo el uso comercial para la manzana M-4 y M-5 que se unen en una sola conformando una nueva manzana M-4. Se mantiene la edificabilidad máxima prevista en la ficha de la U.A. 7.2 que es de 0,75 m²/m², sobre un ámbito de 26.687,97m². Todo ello cumpliendo con lo previsto en art. 51 a 53; lo previsto en el capítulo XIII. Sección 5^a y en el capítulo XIV art.305 a 307 de las NN.SS. Por lo tanto, se define la estructura pormenorizada y zonificación mediante el presente Plan Especial de Reordenación Urbana, en adelante, PEOU.

Por lo que se desprende de las NN.SS la ordenanza de aplicación es 2b. transición de ensanche en colmatación.

El terreno objeto de esta actuación urbanística linda por el norte con carretera de Los Alcázares, por el sur con suelo urbano edificado, una porción con la U.A. 8 ya gestionada y con suelo apto para urbanizar Residencial (Aur nº 16), por el este con calle Maestro Ramírez y por el oeste con suelo urbano edificado, ocupa una extensión de 26.687,97 m²; el área de actuación tiene una forma sensiblemente cuadrangular.

En el interior de la unidad de actuación se encuentra una manzana edificada en parte con un almacén de materiales de construcción, así como vallado que delimita patio almacén del mismo uso y propietario.

En la misma U.A. se ha realizado rotonda con sus enlaces y parte de viario realizado por el Excmo. Ayuntamiento de Torre Pacheco, estando su ejecución ligeramente desviada de la prevista en la documentación gráfica de las NN.SS.

La topografía se caracteriza por la regularidad de su plano y la inexistencia de accidentes topográficos. Siendo su geometría sensiblemente rectangular.

La formulación de este Plan Especial se justifica principalmente por no existir una infraestructura adecuada para dar servicio a las necesidad de superficie para el uso comercial, ni una ordenación que permita distribuir adecuadamente el aprovechamiento urbanístico de parcelas desde el viario público previsto, en la actual ordenación ya que la rotonda ejecutada

AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PACHECO

difiere ligeramente respecto de la ordenada en las NN.SS. y que además modifica ligeramente la forma de las manzanas y así mediante este instrumento se posibilite la racional utilización del espacio.

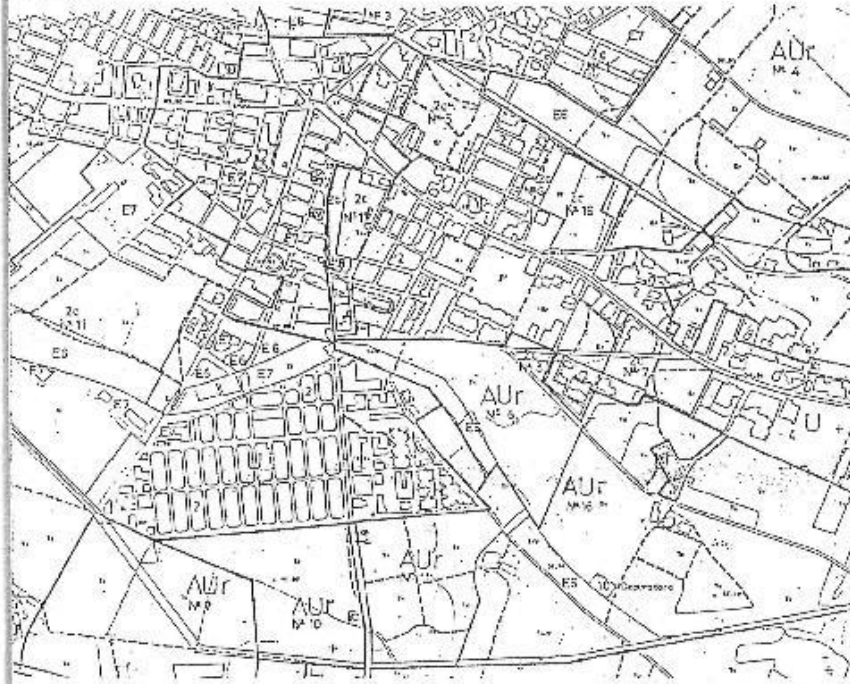
El cuadro de características de la actuación prevista en TR de las NN.SS:

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PACHECO**

DENOMINACIÓN TORRE PACHECO - 2C N° 7.2 1/2

SUPERFICIE : 26.697,97 m²
GESTIÓN : Sistema de Actuación por Compensación.

SITUACIÓN



DISTRIBUCIÓN DE LA SUPERFICIE:	m ²	%
Uso privado	13.535,70	50,72
Parques y jardines públicos	2.159,89	8,09
Equipamientos colectivos	-	-
Viales públicos	10.992,38	41,19

EDIFICABILIDAD : 0,75 m²/m²
Relación m² dotaciones/m² edificables : 0,162

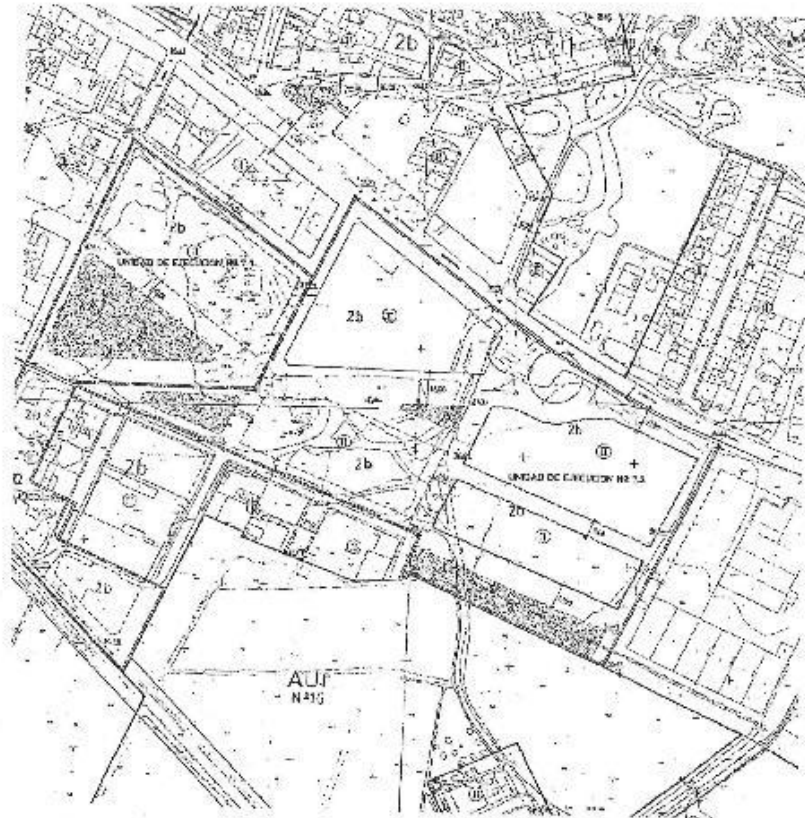
ORDENANZAS DE APLICACIÓN:
2h Transición de ensanche en colmatación.
6 Parques y jardines públicos.

OBSERVACIONES:
Se cederá al Ayuntamiento una parcela edificable de 3.008 m²

ANEXO II : UNIDADES DE REGIÓN

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PACHECO**

DENOMINACION TORRE PACHECO - 2C N° 7.2 2/2



ANEXO II : UNIDADES DE EJECUCION

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232402126446636



Juan A. Senín Martínez – Arquitecto
c/comedias, 2-2ª – 30201 – Cartagena – 648 789 677 – juansenin@gmail.com

1.1.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PRESENTE AVANCE DE PLAN ESPECIAL.

La formulación de este Plan Especial se justifica principalmente por no existir una infraestructura adecuada para dar servicio a las necesidad de superficie para el uso comercial, ni una ordenación que permita distribuir adecuadamente el aprovechamiento urbanístico de parcelas desde el viario público previsto, en la actual ordenación ya que la rotonda ejecutada difiere ligeramente respecto de la ordenada en las NN.SS. y que además modifica ligeramente la forma de las manzanas y así mediante este instrumento se posibilite la racional utilización del espacio.

En el ámbito de actuación existen edificaciones con uso almacén, que están en funcionamiento desde hace años, y que en estos momentos disponen de un acceso controlado desde los viales circundantes, así también difieren ligeramente sus alineaciones ejecutadas, de las previstas en las NN.SS, ajustando mediante este instrumento las alineaciones a lo urbanizado previamente.

Se pretende ajustar la ordenación del ámbito del modo mas adecuado teniendo en cuenta las limitaciones existentes producto de las edificaciones y los trazados de viales existentes, tratando de dejar el mayor numero posible de las mismas dentro de la ordenación, para no tener que demolerlas.

Se suprime el vial intermedio entre las manzanas M-4 y M-5 que se manifiesta innecesario por la falta de alineación con el resto de viario y ser secundario respecto de la trama y la circulación.

Se ajusta el tamaño de la manzana M-3, dejando parte de la misma como zona de aparcamiento público.

Se destina la manzana M-4 a uso comercial, y el resto a residencial, siendo ambos usos previstos como propios de la ordenanza de aplicación según las NN.SS. (2b).

Mediante la redacción del presente Plan especial se pretende dar cumplimiento a lo establecido en las NN.SS, según lo propuesto anteriormente.

En cuanto a la legitimación:

El propietario que presenta el Plan Especial es mayoritario en el ámbito de la UA con un porcentaje de propiedad del 52,04% de la misma, según el Registro de la propiedad, descontados los terrenos de dominio público preexistente, cumpliendo con lo previsto, según el

artículo 147 de la LOTURM. Dado que el sistema de actuación previsto es el de compensación, los particulares propietarios dentro del ámbito de actuación estarán legitimados cuando representen al menos el 50% del ámbito de actuación. (Ver justificación páginas 18 y 19 de este documento).

Se adjuntan también los propietarios catastrales a efectos de notificación conforme a lo previsto en el artículo 164.b de la LOTURM. (Ver justificación página 20, de este documento)

Por otro lado, se da cumplimiento a lo establecido en el LOTURM, en relación a los derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano sin consolidar que requiere reordenación, tal y como se describen en los artículos que se incluyen a continuación:

art. 85 (*Los propietarios de suelo urbano tienen el derecho a completar la urbanización de los terrenos para que adquieran la condición de solar y a edificar éstos en las condiciones establecidas en el planeamiento, así como, en su caso, a promover el planeamiento de desarrollo y los instrumentos de gestión y urbanización que resulten necesarios.*)

Artículo 87. Deberes de los propietarios de suelo urbano sin consolidar.

Los propietarios de suelo urbano sin consolidar incluidos en cada unidad de actuación deberán, conforme a lo dispuesto en la legislación estatal: a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda. b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados a la unidad de actuación. c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local o establecido por el planeamiento. d) Ceder los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento de la unidad de actuación. Este porcentaje podrá ser del veinte por ciento si se destina íntegramente al cumplimiento de la reserva de vivienda de protección pública. Para ambos supuestos, la cesión podrá reducirse a la mitad en aquellos casos en que el planeamiento general así lo prevea y siempre que se justifique por ser necesario para la viabilidad de la actuación. e) Costear, conforme a lo establecido en esta ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización de la unidad de actuación, y las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y obras de ampliación o refuerzo requeridas por su dimensión y características, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación. f) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en este y en la preceptiva licencia municipal. g) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual. h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras o instalaciones que no puedan conservarse. i) Establecer la reserva de suelo necesario para realizar el porcentaje correspondiente de aprovechamiento residencial de la unidad de actuación, con destino a vivienda de protección pública, que en su caso establezca el planeamiento y como mínimo la reserva legal obligatoria, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta ley.

Queda justificada la redacción de este Plan Especial, como el instrumento de Planeamiento adecuado, ya que así se define de acuerdo a la LOTURM, en art.132 (*1. Los Planes Especiales de ordenación o reordenación urbana podrán tener por objeto actuaciones en suelo urbano, o urbanizable ya ordenado, para la descongestión del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, reforma, renovación y rehabilitación integral de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética, mejora del medio ambiente y otros fines análogos, como calificación del suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta Ley.*)

Los contenidos generales de un Plan especial son los siguientes, de acuerdo al art. 143 (*Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, siendo de aplicación lo señalado en el artículo*

anterior para los planes parciales, con las siguientes particularidades: a) La Memoria deberá justificar específicamente la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, en relación a su objeto y finalidad. b) Se acompañarán los estudios complementarios que resulten adecuados y deberán incorporar el estudio de impacto territorial en los supuestos previstos en esta ley y en el plan general. En particular, cuando el Plan Especial ordene suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje. El Plan incluirá también la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental. c) El Informe de sostenibilidad económica será exigible en aquellos casos en los que se lleven a cabo actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al ámbito de actuación, solo será precisa su actualización.)

Conforme a los artículos anteriormente reseñados la figura aquí prevista de Plan especial, se entiende que es la adecuada para el desarrollo de este suelo.

Se tramita a instancia del propietario mayoritario. Justificándose, de acuerdo al art. 197 de la LOTURM, el sistema de actuación, que no se modifica respecto del previsto en las NN.SS, ya que existen circunstancias de demanda de suelo. Por lo que se dan todos los requisitos necesarios para mantener el sistema de actuación de compensación con la posibilidad de aplicación de cualquiera de los previstos para la iniciativa privada por el procedimiento oportuno establecido en el art. 166 de la LOTURM.

Conforme al Art. 132 en su apartado 3 dice: *(Se preverán los espacios libres y equipamientos públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial, con respecto al previsto en el Plan General o en el planeamiento anterior, **aplicándose los estándares sobre los incrementos de aprovechamiento. En actuaciones de dotación, renovación o reforma en suelo urbano consolidado se aplicarán los estándares de sistemas generales establecidos por el plan. En actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano sin consolidar o suelo urbanizable se aplicará además el estándar de 30 m2 de suelo por cada 100 m2 de aprovechamiento, determinando el plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades específicas. Este estándar se reducirá a la mitad en el caso de uso de actividad económica y en caso de uso mixto se establecerá de forma proporcional.)***

En esta actuación no se produce incremento de aprovechamiento respecto al previsto en las NN.SS ya que al ser la edificabilidad prevista en las NN.SS de 0,75 m2/m2, esto conlleva, al permanecer el parámetro de edificabilidad como 0,75 m2/m2, sobre el ámbito que no se modifica y al mantenerse la superficie de parcelas netas se mantiene la edificabilidad total por lo que y según el art. 132 apartado 3, antes mencionado no es necesario aumentar los estándares sobre los ya previstos en el plan. No obstante, se fijan parcelas en proporción adecuada a las necesidades de la actuación para instalaciones básicas **F**, de forma que se puedan albergar infraestructuras de CT necesarias para las edificaciones previstas.

Se mantiene una unidad de actuación tal y como está previsto en las NN.SS.

1.1.3- PLANEAMIENTO SUPERIOR.



El planeamiento superior de aplicación a este Plan especial, incluyendo la Normativa que le afecta y que es la siguiente:

- NN.SS de Torre Pacheco.
- Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
- Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada. Comunidad Autónoma región de Murcia.
- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. (Estatal)
- Ley 2/2008, de 21 de abril, de carreteras de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

También será de aplicación todas aquellas leyes y reglamentos que no hayan sido derogadas por las leyes antes mencionadas.

1.1.3.1.- CLASIFICACIÓN DE LOS TERRENOS:

La clasificación según las NN.SS. es Suelo urbano sin consolidar, definida su estructura pormenorizada y zonificación. Ordenanza 2C: Unidad de ejecución

1.1.3.2.-USOS.

Las NN.SS. determinan para la actuación los usos globales reflejados en la ordenanza 2b. Transición de ensanche en colmatación.

Usos Permitidos: Residencial, garaje-aparcamiento, talleres artesanos, industria en categoría 1ª y 2ª. Hotelero, comercial, oficinas, asistencial, sanitario, deportivo, etc...

1.1.3.3 NIVELES DE INTENSIDAD.

Establece las NN.SS un nivel de intensidad determinado a repartir en el ámbito de la actuación. Este nivel de intensidad es de 0,75m²/m² y a partir de la extensión de la UA genera una edificabilidad global de 20.015,98 m².

1.1.4.-CARACTERISTICAS GENERALES DEL AMBITO TERRITORIAL.

Conforme al Mapa Geológico de España a escala 1:50.000, Edición Digital, Hoja nº 955 (Torre Pacheco), ha sido elaborado en el marco del Convenio de Colaboración suscrito entre la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia y el Instituto Geológico y Minero de España Esta Hoja Geológica y su

Memoria correspondiente han sido realizadas por CONSULNIMA Consultoría e Ingeniería Ambiental, bajo normas, dirección y supervisión del IGME.

1.1.4.1.- MARCO GEOGRAFICO

La Hoja de Torre-Pacheco, está situada, geográficamente, en los sectores centro orientales de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia. La morfología del área está caracterizada por una orografía muy suave ya que en ella se encuadra una gran parte de la llanura costera que circunda el Mar Menor. Los mayores relieves se encuentran en el sector occidental donde la altiplanicie que baja desde la Sierra de Carrasco y tiene los 200 m como cota promedio. Pero es en los Cabezos de la Sierra de Las Victorias, al SE de Fuente Álamo, donde se alcanzan las mayores elevaciones dentro de esta Hoja (Cabezo de El Pericón 372). Sin embargo, el accidente más conocido en esta área es el Cabezo Gordo (312 m) dado que se trata de un relieve tipo "iceberg" en mitad de la penillanura litoral con cotas promedio de 30 m. La hidrología superficial tiene un escaso desarrollo. El principal cauce fluvial lo constituye la Rambla de Fuente Álamo y su prolongación como Rambla del Fraile y Rambla del Aljubón. Este sistema cruza la Hoja en sentido O-E desde Fuente Álamo hasta su desembocadura en el Mar Menor en el Camping de Los Alcázares. Esta rambla recibe como afluentes por su margen derecha, desde las Sierras del Algarrobo y de Las Victorias a las Ramblas de La Azohia, de los Rebollos y del Saladillo y por su margen izquierda, desde la vertiente meridional de la Sierra de Carrascoy, a las Ramblas de la Murta, del Campoy, de la Señora y de la Maraña. La Hoja está atravesada por los Canales del Transvase Tajo-Segura en sus ramales del Campo de Cartagena y del Taibilla que la cruzan en dirección NE-SO desde San Cayetano-Los Dolores hasta La Aljorra. Como núcleos de población importantes deben citarse los de Corvera, Los Martínez del Puerto, Valladolides, Balsapintada, Fuente Álamo de Murcia, El Estrecho, Lobosillo, Aljubón y La Algorra en el sector occidental; Balsicas, Roldán, Torre Pacheco, Pozo Estrecho, La Palma y La Puebla en el área central, San Cayetano y Pozo Aledo en el área nororiental y Los Dolores y Los Alcázares en el sector litoral. La red viaria es importante y densa. Cabe destacar la Autovía Murcia-Cartagena que cruza la Hoja por su sector occidental con dirección Norte-Sur, la Autovía del Mar Menor que con dirección Noroeste-Sureste cruza el sector NE y la Autovía Cartagena-Alicante que discurre por la llanura litoral pasando por las cercanías de Los Alcázares. Junto a estas autovías, son importantes las regionales de Cartagena a Alhama de Murcia por Fuente Álamo y la que, partiendo de esta última localidad, pasa por Corvera y enlaza al Norte con la Autovía de Murcia-Cartagena. Además de estas vías de comunicación todas las localidades citadas están unidas por carreteras locales de las que a su vez se derivan multitud de caminos, en muchos casos 10 asfaltados, que dan acceso a las explotaciones agrícolas o ganaderas, a las urbanizaciones o a las playas. Salvo un porcentaje poco significativo de los terrenos de la Hoja que se encuentran urbanizados, el resto de la

extensión de la Hoja está cubierto por el manto vegetal, prácticamente continuo, de las explotaciones hortofrutícolas. La actividad turística es poco intensa, dentro de esta Hoja puede considerarse poco importante en comparación con las que se desarrolla en áreas colindantes. En este caso queda restringida al sector de Los Alcázares tanto en la ribera occidental del Mar Menor. La climatología y pluviometría definen un clima de tipo mediterráneo, árido/semiárido con unas temperaturas y precipitaciones medias de 18º y 300 mm respectivamente. En este contexto, las disponibilidades hídricas del área son muy inferiores a la demanda de agua para el conjunto de la zona de estudio. El agua aportada por el Transvase Tajo-Segura (Canales del Campo de Cartagena y del Taibilla), intenta equilibrar el volumen creciente de la demanda, aunque los años o periodos de baja pluviometría se constatan la imposibilidad de tal equilibrio lo que ha ocasionado en años precedentes graves impactos en la agricultura de la zona.

1.1.4.2.- MARCO GEOLÓGICO

Los materiales aflorantes en el ámbito de esta Hoja se encuadran en el Sector Oriental de la Cordillera Bética la cual forma, junto con el Rif, al Norte de Marruecos, la terminación oriental del Orógeno Alpino Mediterráneo que se extiende desde el Asia menor hasta el Estrecho de Gibraltar. Se trata de una zona que, al igual que todo el borde mediterráneo, ha sufrido fenómenos tectónicos a escala continental durante la mayor parte del Mesozoico y Terciario, relacionados todos ellos con la apertura del Atlántico Norte y la colisión de la placa europea con la africana. En la Cordillera Bética, igual que en otras cordilleras alpinas, se distinguen una Zona Interna (o Zonas Internas; ZIB), y una Zona Externa (o Zonas Externas; ZEB), FALLOT (1948); FONBOTÉ (1970); JULIVERT et al., (1974). Estas Zonas, junto a las Unidades del Campo de Gibraltar y las Cuencas Neógenas, constituyen los cuatro dominios béticos principales. Las zonas internas Bética y Rifeña son comunes en ambas cordilleras, de manera que en conjunto se les denomina Zona Interna Bético-Rifeña. Con el nombre de Dominio de Alborán (DCA) GARCÍA-DUEÑAS y BALANYÁ (1986); BALANYÁ y GARCÍA-DUEÑAS (1987), se define a la Zona Interna y a algunas unidades retrocabalgantes del Campo de Gibraltar y de la Predorsal o relacionados con ellas. Las ZIB presentan intensas deformaciones que afectan al zócalo, acompañadas de un metamorfismo, mientras que las ZEB se caracterizan por presentar series más o menos potentes 11 que constituyen una cobertera y se encuentran estructuradas mediante pliegues y mantos que confieren al edificio bético una arquitectura singular. Aplicando estos conceptos a la región mediterránea, se puede decir que las ZEB se situarían en los bordes de la placa europea y africana y las ZIB en los límites entre ambas placas. De los diferentes dominios que constituyen la Cordillera Bética el de la ZIB podría considerarse como el menos conocido y esto a pesar de los numerosos trabajos y tesis doctorales que se han realizado en esta zona. Dado que estos trabajos han atendido a los aspectos estructurales y petrográficos de forma casi exclusiva son muy escasos los que

aportan estudios estratigráficos de ámbito regional y correlaciones entre distintos sectores. Así, de este desigual conocimiento entre sectores y aspectos geológicos de la ZIB provendría su problemática geológica, sin olvidar, claro está, que es el único dominio que aparece metamorfozado, lo que le convierte aún en más complejo y difícil de estudiar que el resto de los dominios. La ZIB se divide en cuatro complejos superpuestos tectónicamente. De inferior a superior son: Nevado-Filábride, Alpujárride, Maláguide y la Dorsal. Sin embargo, esta división no es aceptada de forma unánime. Así EGELER y SIMÓN (1969), y KAMPSCHUUR y RONDEL (1975), distinguieron otro complejo cuya denominación inicial fue Ballabona-Cucharón y más tarde redefinieron como complejo Almagrider. DE JONG (1991), recoge la propuesta de SIMÓN (1963) y define el complejo Almagrider situándolo como base de las unidades de Ballabona Cucharón y atribuyéndolo a la ZEB. Trabajos muy recientes de SANZ DE GALDEANO (1997), GARCÍA TORTOSA (2000, 2001, 2002) y BOOTH-REA (2000, 2001, 2002), han contribuido a resolver en parte dicha problemática así como un mejor conocimiento de la estratigrafía y la correlación de diferentes unidades y sectores. Las conclusiones de estos trabajos así como las derivadas del análisis de los precedentes serán recogidas en esta memoria. En las ZEB la diferente evolución sedimentaria a principios del Jurásico, concretamente a partir del Domeriense permite que pueda dividirse en tres grandes dominios: Zona Prebética, Unidades Intermedias y Zona Subbética. La Zona Prebética es la más externa y se encuentra ubicada sobre la corteza continental correspondiente a la Meseta. Se caracteriza por presentar depósitos de ambientes marinos someros con intercalaciones de episodios continentales. Se divide en Prebético Externo y Prebético Interno de acuerdo a las diferentes facies que presentan el Cretácico y Paleógeno, aunque con límites variables según los diferentes criterios de autores y zonas de trabajo. La Zona Subbética se sitúa inmediatamente al Sur de la anterior, presentando facies diferentes a partir del Domeriense, momento en el que la subsidencia alcanza un importante rango en el sector central, encontrándose radiolaritas, turbiditas y en algunas zonas evidencias de un intenso magmatismo durante el Jurásico y Cretácico, generalmente más moderno hacia sectores más orientales de la cadena. De acuerdo a sus características paleogeográficas se divide en Subbético Externo, Subbético Medio y Subbético Interno. 12 La sedimentación durante el Terciario está marcada por distintos episodios marinos de configuración paleogeográfica diversa y a veces compleja, a menos durante los tiempos paleógenos. Durante el Neógeno y concretamente a partir del Aquitaniense, es decir, en el Mioceno Inferior la sedimentación marina se encuentra generalizada en la región objeto de estudio. Se localizan distintos episodios marinos, agrupados en una serie de Unidades o Secuencias Deposicionales que pueden correlacionarse con los de la plataforma marina del "arco valenciano" así como con los de la cuenca del Guadalquivir. Durante el Mioceno Inferior tuvo lugar el acontecimiento más importante de la cadena debido a la colisión de las placas europea y africana. Por efectos de esta colisión y de forma preferencial comienza a producirse la estructuración de la Cordillera

con desplazamientos y vergencias hacia el Norte, favorecidos por la presencia de materiales triásicos en la base. Durante el resto del Mioceno Medio y gran parte del Superior se registra una sedimentación marina, que culmina en el Tortonense Superior o en el Messiniense/Plioceno en los sectores orientales, próximos al Mediterráneo. Durante esos tiempos acontecen una serie de deformaciones que contribuyen poco a poco a la configuración y geometría actual de la cordillera. A partir del Mioceno Superior, se crean una serie de cuencas marino-continentales de tipo lacustre (salino), marcadas en su mayoría por una fuerte subsidencia. Este hecho parece acontecer a partir del Messiniense Medio de forma extensiva en todas las cuencas del área de estudio y perdura hasta bien entrado el Cuaternario. Durante el Cuaternario la intensa actividad Neotectónica y los procesos activos han dado lugar a una fuerte incisión fluvial con el desarrollo de potentes abanicos aluviales y complejos sistemas de terrazas en las cuencas fluviales del área del proyecto. La situación de la Hoja de Torre Pacheco en el contexto geológico de la Cordillera, es de especial complejidad ya que se ubica en los sectores nororientales del denominado Corredor de Cizalla de las Béticas Orientales. Dicho Corredor responde a una mega estructura tectónica de escala cortical que ha condicionado la evolución tectoestratigráfica de la zona desde, al menos, el Mioceno Medio-Superior. A su vez, se corresponde con una fuerte anomalía térmica que concentra una actividad magmática diversificada. Por tanto el contexto geológico de esta Hoja, viene caracterizado por varias problemáticas diferenciadas. De una parte, la presencia en las Sierras de Las Victorias, de Los Gómez, del Algarrobo y del Cabezo Gordo, de unidades estructurales pertenecientes a los Complejos de las ZIB, lo que conlleva a su definición cartográfica y sus relaciones tectoestratigráficas y por otra, un potente registro sedimentario del Neógeno Superior y Cuaternario, afectado por una actividad neo tectónica muy importante. En la cartografía y memoria que se propone se han introducido cambios respecto a la edición anterior del MAGNA. Estos cambios afectan tanto a los terrenos de la ZIB, como a la redefinición de las unidades de depósito del Neógeno y Cuaternario.

1.1.4.3.-CLIMATOLOGIA:

La zona afectada se encuentra en el campo de Cartagena, por lo que los rasgos climatológicos corresponden a los de dicha comarca. La zona es muy uniforme climatológicamente, benigno de temperaturas, seco y con escasas y concentradas precipitaciones. La temperatura media anual puede fijarse en 18.1 Centígrados con una diferencia media entre máximos (28.1 en Julio y Agosto) y mínimos (10.1 en el mes de Febrero) de las estaciones registran mínimas absolutas que muy esporádicamente se sitúan por debajo de los 0C. Las heladas son, por tanto, prácticamente inexistentes.

Esta ausencia de temperaturas baja es fundamental para explicar la presencia de especies fuertemente termófilas.



PRECIPITACIONES:

El promedio de días despejados es de 82, los nubosos de 217, mientras el promedio de días cubiertos es de tan sólo 67. (Según el periodo 1975-1980). La precipitación media es de unos 300 mm. anuales, y la humedad relativa media es de 57%. El déficit de aguas pluviales es muy grande, llegando a estar la evaporación potencial próxima a los 900 mm. En los datos de precipitaciones, se pone de manifiesto, la extrema sequía estiva: ninguno de los observatorios considerados presenta un mes de verano con precipitaciones superiores a los 9mm. El mes más seco es Julio, con valores ínfimos que no superan los 5 mm.

El volumen de lluvia asciende bruscamente en Octubre siendo esta época la de mayor intensidad. El máximo secundario se presenta entre Enero y Abril, mientras que en Febrero y Noviembre la gráfica muestra un brusco descenso, no tan acentuado como el estival.

Según las Normas Técnicas de Diseño y Calidad de viviendas de protección oficial, los terrenos están incluidos en la zona pluviométrica "Z".

Ante la ausencia de otra regulación normativa, subsidiariamente se considerará en los cálculos de las secciones de lima-hoyas, canalones, cazoletas de recogida de aguas y secciones de tuberías de desagües de pluviales una intensidad de lluvia de $I=50\text{mm/h}$.

Como vientos con notable frecuencia, son los del Oeste o Noroeste en los meses invernales y del Este o Sureste en los meses de primavera y verano. El viento más frecuente es de componente Sureste con un 39,7% anual. El "Lebeche" de componente Suroeste, es cálido y seco por proceder del Sahara y lleva en suspensión gran cantidad de partículas sólidas, sopla preferentemente en los meses de primavera y verano. Este viento influye desventajosamente en la vegetación por elevar la aridez, caldear la atmósfera y provocar un aumento de la transpiración, con lo que las plantas se agostan prematuramente.

El asoleo es el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante del Urbanismo siendo el factor más condicionante de la temperatura del aire. Esta varía siguiendo una curva semejante a las de horas-sol, pero retrasándose sus máximos y mínimos poco más de un mes, debido a la inercia térmica de la tierra que tarda más, en enfriarse y volverse a calentar, que la atmósfera que la envuelve. Es decir, los días más fríos y más calientes no corresponderán con los solsticios de invierno y verano (21 de diciembre y 21 de julio). Estas fechas precisamente serán las que sirvan para los cálculos de los días de mayor o menor temperatura anual.

Por cuanto normalmente los rayos de sol no encuentran siempre el camino abierto hacia la Tierra, sino que existen una serie de obstáculos (nubes, calima, nieblas, etc.) que junto con las obstrucciones solares (edificios, montañas) reducen considerablemente las horas de sol para cualquier punto. Este tipo de soleamiento, el teórico menos el obstruido, es lo que constituye el

soleamiento efectivo, es decir que por cada hora de sol teórica solo habrá un determinado porcentaje de efectiva. Para la latitud 37° 1 30` puede suponerse por término medio de asoleo efectivo el 60% del asoleo teórico. Algunos autores se refieren al clima árido del sureste al referirse a las condiciones climatológicas de la región, cuyo rasgo definitivo es la escasa precipitación lluviosa, la más baja de la península y, probablemente, de la Europa Mediterránea. Las lluvias anuales son siempre inferiores a 350 mm., lo que unido a las altas temperaturas, dan como resultado la aridez dominante en el sureste español. En todo caso, en las diferentes clasificaciones existentes, la denominación común aplicada es de clima árido.

La escasa oscilación térmica media, con veranos cálidos y largos, acompañados de largas sequías, inviernos cortos y suaves, otoños de agradables temperaturas y primaveras de corta duración, son las características más acusadas. Estas situaciones son debidas al obstáculo natural representado por la Meseta y las cadenas montañosas que limitan la región frente a las borrascas atlánticas, portadoras de lluvia y al alejamiento de las depresiones del Norte del Mediterráneo-golfo de Lyon o Génova-que afecta a parte del Levante Español. Por lo que se refiere a las borrascas sur-atlánticas, que penetran por el estrecho de Gibraltar y giran al noroeste, el área queda a sotavento y defendida por las montañas, quedando únicamente afectada por el sector occidental de dichas borrascas, donde el ascenso del aire es menor y por lo tanto la lluvia.

En cuanto a los vientos, al existir varias cadenas montañosas de sentido suroeste –Noroeste unas y Noreste –Sureste otras, origina una menor exposición a los vientos húmedos que proceden tanto del Este como del Oeste y a los vientos fríos que proceden del Norte.

1.1.4.4.- AFECCIONES HIDRÁULICAS, AMBIENTALES Y ETNOLÓGICAS.

Dominio público hidráulico:

El ámbito no parece estar afectado por Ramblas según la cartografía disponible.

Ambientales:

En cumplimiento de la Legislación Medioambiental de aplicación, se acompaña a este documento de avance el documento de inicio de tramitación de evaluación ambiental.

Patrimonio histórico y elementos catalogados:

No se detectan según lo previsto en las NN.SS, zonas con protección cultural. No obstante, se someterá el presente Plan especial al informe del Servicio arqueológico municipal.

1.1.5.- ESTADO ACTUAL DEL ÁMBITO TERRITORIAL.



1.1.5.1.- SITUACIÓN Y SUPERFICIE

El terreno objeto de esta actuación urbanística se encuentra situado AL ESTE del núcleo urbano de Torre Pacheco, ocupa una extensión de 26.687,97 m²; el área de actuación tiene una forma sensiblemente cuadrangular con frente norte a carretera de Los Alcázares, sur a calle Fernández Díaz de Mendoza en parte y en parte a zona sin urbanizar, este calle Maestro Ramírez y oeste calle Manuel Fernández Caballero.

La topografía del mismo es ligeramente inclinada de Norte a Sur en sentido descendente hacia este último.

Las zonas verdes se sitúan en los intersticios viarios con formas sensiblemente triangulares a excepción de la zona verde situada al sur de la actuación y que limita con zona no urbanizada, que es sensiblemente rectangular.

1.1.5.2.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En la zona de actuación del Plan especial existe una edificación de uso comercial (almacén de materiales de construcción), que se encuentran en funcionamiento, data de 1997 y tiene una superficie construida de 1.554 m² sobre una parcela según medición topográfica de 4.237,69m² se corresponde sensiblemente con parte de la manzana denominada como M-2 permaneciendo toda ella vallada.

No se prevén demoliciones de las naves existentes, en su caso que se tengan que llevar a cabo, tan solo se debe demoler el vallado existente que coincide sensiblemente con la manzana denominada como M-3. Se valoraran en el correspondiente Proyecto de Reparcelación y serán objeto de indemnización si procede.

Se acompaña en anexo, fotografías de todas las edificaciones y vallados existentes.

INFRAESTRUCTURAS:

Las infraestructuras existentes son la pavimentación encintado y aceras en el entorno de la rotonda del Ángel Azul que da acceso a la actuación por el lindero norte, la pavimentación de la Av. De Europa con encintado de aceras, que accede a la actuación por el oeste y termina en la rotonda del Ángel Azul.

C. Fernando Díaz de Mendoza con pavimentación parcial de la calzada, encintado y pavimento de acera parcial frente a viviendas existentes fuera del ámbito.

C. Manuel Fernández con pavimentación de calzada y encintado de acera en parte de la actuación y con acera en parte del frente del almacén de materiales de construcción.

Otro factor determinante para la ordenación es la línea de media tensión al sur de la actuación en la calle Fernando Díaz de Mendoza lo que determina la realización de viario lo más aproximado posible a su vuelo en previsión de su soterramiento. La energía eléctrica aérea de

20 kv, que sirve a distintas líneas trazadas por todo el ámbito y que producen un entramado que deberá ser soterrado para la viabilidad de la actuación, estos cables de baja tensión llevan energía a los distintos propietarios a los que da servicio, dentro y fuera del ámbito.

Red de alcantarillado al servicio y diseñada para las edificaciones existentes y distribución de agua potable al mismo efecto.

Todos estos servicios, aunque existentes, son deficientes y no reúnen características suficientes para todo el polígono, ni siquiera para completar el frente de fachada a las calles existentes.

- a) Carreteras y Caminos: La red viaria existente limita y da acceso a los terrenos
- b) Red eléctrica: En el interior del sector existe una línea de 20 kv.
- c) Red de Abastecimiento: Existe una línea de abastecimiento de agua potable que no abastece a todo el ámbito.
- d) Red de Saneamiento: Existe una red de alcantarillado, insuficiente para dar servicio a la actuación. La red parcial no puede dar servicio a la actuación ya que en gran parte de la actuación no existe el servicio..
- e) Red de Telecomunicaciones: La red telefónica aérea existente se encuentra en línea norte-sur atravesando la actuación.
- f) Red de Gas: La red de gas no llega a la zona de actuación.

Todas las infraestructuras existentes se desarrollarán de forma pormenorizada en el documento del P.E. una vez recabados los informes municipales y de compañías concesionarias de los servicios.

1.1.5.3 PROPIEDADES SEGÚN REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y CATASTRO:

RELACIÓN DE PROPIETARIOS SEGÚN REGISTRO DE LA PROPIEDAD DENTRO DEL ÁMBITO:

Según los datos obrantes en el Registro de la propiedad de Torre Pacheco , los terrenos incluidos en estos sectores tienen los siguientes propietarios

PROPIETARIOS	SUP. AFECTADA dentro del ámbito	SUP. TOTAL FINCA REGISTRAL	Nº FINCA REGISTRAL	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
1- Cartagonova E. Constructora SL	9.804,00m ²	9.854,00m ²	44.385	46,03%
2- Cartagonova E. Constructora SL	1.281,10m ²	1.281,10 m ²	40.048	6,01%
3- Juan García García	3.096,00m ²	3.096,00m ²	38.863	14,53%
4- Juan García García	2.813,50m ²	2.813,50m ²	24.453	13,21%
5- Julián Meroño García y otros	637,00m ²	16.380,20m ²	33.615	2,99%

**RELACIÓN DE PROPIETARIOS SEGÚN GERENCIA DEL CATASTRO DENTRO DEL
ÁMBITO:**

Según los datos obrantes en el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria del Ministerio de Economía y Hacienda, los terrenos incluidos en este ámbito.

PROPIETARIOS	SUP. AFECTADA dentro del ámbito	SUP. TOTAL PARCELA CATASTRAL	REFERENCIA CATASTRAL	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN
1- Cartagonova E. Constructora SL	9.007,00m ²	9.007,00m ²	1192505XG8719A0001TG	49.24%
2 Cartagonova E. Constructora SL	1.278,00m ²	1.278,00 m ²	1192501XG8719A0001GG	6.99%
3- Juan García García	4.228,00m ²	4.228,00m ²	1192503XG8719A0001PG	23.11%
4- Juan García García	2.763,00m ²	2.763,00m ²	1192504XG8719A0001LG	15,11%
5- María del Carmen Pérez García y otros	637,00m ²	637,00m ²	1192507XG8719A0001MG	3.48%
6- Antonio Martínez García	286,00m ²	286,00m ²	1192506XG8719A0000DF	1.56%
7- Otro- En investigación	94,00m ²	94,00m ²	1192508XG8719A0001OG	0.51%
SUMA PROPIETARIOS	18.293,00 m²			100%
AYUNTAMIENTO PATRIMONIAL				
AYUNTAMIENTO DEMANIAL	8.394,97m²	Según representación grafica Catastro		
TOTAL	26.687,97 m²			

La relación de propietarios catastrales se adjunta a los efectos de lo previsto en el apartado b) del artículo 164 de la LOTURM

1.1.5.4 CIRCUNSTANCIAS RELEVANTES PARA LA ORDENACIÓN DEL ÁMBITO

Teniendo en cuenta la situación del ámbito, tal y como se ha expuesto en los puntos anteriores, y contemplando que existen edificaciones alineaciones urbanizadas y una rotonda sensiblemente desviadas en su situación respecto al planeamiento previsto. Se reordena este, de forma, que con criterios de racionalidad se pueda mantener en situación de legalidad urbanística.

1.2. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN Y SU ORDENACIÓN.

1.2.1. ALTERNATIVAS DE LA ORDENACIÓN-CARACTERÍSTICAS:

En función de los elementos predeterminados por el Plan General, normativa y trazados, y de las características físicas del territorio se ha optado por una alternativa única que satisface ampliamente la potencial demanda y resuelve adecuadamente la ordenación urbanística y su inserción territorial. Los elementos que condicionan son los siguientes:

-La rotonda ejecutada.

- La avenida que atraviesa la actuación de este a oeste con enlace en la rotonda denominada Av. Europa
- La carretera de Los Alcázares RM-F30.
- La topografía del terreno.
- Las normas de ordenación, urbanización y edificación derivadas de las NN.SS.
- La edificación existente.

En concordancia con lo antes expuesto se ha mantenido la red viaria adaptándola a lo ya urbanizado parcialmente uniendo las manzanas denominadas M-4 y M-5 y conformando una nueva Manzana denominada M-4 con un viario perimetral que mantiene la estructura precedente de manzanas edificables de diversas dimensiones. La red viaria interior se adapta a la topografía del terreno, conforme a las curvas de nivel y de forma que las vías primarias actúen de colectoras de la previsible circulación.

Los aparcamientos para vehículos se prevén en áreas destinadas al efecto, anexos a la red viaria y en el interior de las parcelas.

Los espacios libres se han mantenido en la misma situación y superficies.

1.2.2 DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL.

1.2.2.1 ESTRUCTURA DEL PLAN ESPECIAL

La superficie total de la actuación es de 26.687,97 m² se distribuye en la forma siguiente:

Se han delimitado una unidad de actuación en coincidencia con la ya prevista en las NN.SS.

UNIDAD DE ACTUACION U.A.7.2:

UNIDAD DE ACTUACION U.A.7.2	USOS	SUPERFICIE DE SUELO	SUPERFICIE EDIFICABLE	%/TOTAL
MANZANAS Uso privado: C (2b) R-TC	MANZANA M2- M4	13.535,70 m ²	20.015,98 m ²	50,49%
ESPACIOS LIBRES: VJ (6)	VJ1-VJ3	2.159,89 m ²	-----	8,09%
VIARIO LOCAL: CC	VIARIO	10.992,38m ²		41,19%
INFRAESTRUCTURAS F		60.70 m ²		0,23%
TOTAL U.A. 1		26.687,97 m ²		100,00%

Plazas de aparcamiento público previsto en viales..... 81 plazas de ellas 3 de minusválidos.

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PAGHECO**

En las calles que en parte pertenecen al ámbito, pero fuera de este se sitúan 14 plazas de aparcamiento más de las previstas en el ámbito lo que hace un total de 95 plazas de aparcamiento en dominio público.

EDIFICABILIDAD 0.75 m²/m²
Relación m² dotaciones / m² edificables 0.162

Aprovechamiento 20.015.98 / 26.687.97 = 0,75 m²/m²

1.2.2.2.- CUADRO DE USOS Y SUPERFICIES:

ACTUACION		SUPERFICIE DE SUELO	%/TOTAL
MANZANAS C (2b) R-TC			
	MANZANA M2-M4	13.474,30 m ²	50,49%
ESPACIOS LIBRES VJ (6)		2.159,89 m ²	8,09%
VIARIO LOCAL CC	VIARIO CC	10.992,38m ²	41,19%
INFRAESTRUCTURAS F		60,70m ²	0,23%
TOTAL U.A. 1		26.687,97 m ²	100,00%

Aprovechamiento A= 20.015.98 / 26.687.97 = 0,75 m²/m²

Al tener área urbana definida se entiende como área urbana el propio ámbito de actuación la unidad de actuación prevista en las NN.SS

1.2.2.3.- SUELO PÚBLICO:

El suelo destinado a uso y titularidad pública lo constituyen los jardines, el viario y las parcelas de infraestructuras:

JARDINES:

La superficie es la prevista en las NN.SS. para esta unidad de actuación: 2.159,89 m²

En el Plan Parcial se han considerado las siguientes parcelas:

ZONAS VERDES VJ (6)	m ²
VJ 1	488.60
VJ 2	284.22
VJ 3	1.387.07

RED VIARIA:

Está constituida por la red viaria interior, áreas de aparcamiento interiores de la urbanización. Se describen todas las calles con su perfil completo, aunque parte de algunas de ellas estén fuera del ámbito de actuación.

RED VIARIA:

Está constituida por los siguientes elementos:

-Calle tipo T1-T6, corresponde con Av. De Europa, este vial tiene anchos variables ya realizados con calzada, encintados de aceras y aceras realizadas en parte de su trazado. Por lo que se conforma un vial de ancho total variable en función de la alineación opuesta, acera existente de ancho variable, calzada de ancho variable en función de la acera existente, con ancho mínimo de calzada realizada de 9,97 m. y acera variable en ambos márgenes. El ancho total del vial es de 16m. aunque se reduce en la confluencia con la rotonda del Ángel Azul donde tiene alteraciones que lo llevan a una anchura entre 16,98 y 14,95 siendo esta variabilidad provocada por el diseño de acceso a la citada rotonda.

-Calles tipo T2-T9, corresponde con C/ Manuel Fernández Caballero, el vial de 10,00 metros de ancho total. En la zona ya urbanizada (T9), con acera de 1.80 m., aparcamiento de 2.20 m en línea, calzada de 4.16 m y acera existente, en parte del trazado y a realizar en el resto, pero con encintado en todo el tramo, con anchura de 1,80 m. En la zona que da a la zona verde VJ 1 con perfil (T2), la calle con ancho total de 10 metros estará conformada por acera de 1. 80 m, aparcamiento en línea de 2.20 m, vial de 4.20 m y acera de 1.80 m.

-Calles tipo T3-T4, corresponde con la c/ Fernando Díaz de Mendoza, de 12.00 metros de ancho total, en zona de perfil T3, con acera variable y encintados realizados, así como gran parte de la acera, calzada variable realizada en parte y acera de 3.35 m. en el lado a urbanizar. En la parte de calle correspondiente al perfil T4, acera de 1.65m, existente fuera del ámbito, calzada de 7m, aparcamientos en batería de 5m y acera de 6.35m.

-Calles tipo T5, vial existente que se corresponde con la c/ Maestro Ramírez, de 12.00 metros de ancho total, con acera de 3.58 m. en la parte a urbanizar, calzada de 7.00 m, acera existente variable entre 1.42 m y 1.32 m en la zona exterior a la actuación.

-Calles tipo T7, vial existente que se corresponde con la Av Juan Carlos I, de 24.07 metros de ancho total, con acera de 2.25 m. en la parte exterior a la zona a urbanizar, aparcamiento de 2.68 m, calzada de 10,65 m. aparcamiento variable con mayor ancho de 5.62 m y acera de 2.87 m.

-Calles tipo T8, Vial de nueva ejecución de 8,00 metros de ancho total, de nueva formación con acera de 1,80 m., calzada de 4.40 m y acera de 1.80 m.

-Calles tipo T10, vial que se corresponde con la calle Anastasio Alemán, de 10.00 metros de ancho total, con acera de 1.80 m., calzada de 4.20 m, aparcamiento en hilera de 2.20 m y acera de 1.80 m.

-Rotonda denominada Ángel Azul totalmente urbanizada a la que confluyen los principales viales de la actuación.

La red viaria se realizará mediante la adaptación de los itinerarios peatonales a minusválidos conforme a la ley regional aplicable en el momento de la redacción del proyecto de urbanización de modo que se asegure la accesibilidad de las futuras instalaciones por itinerarios practicables así como la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados. Las aceras existentes de menos de 1.80 m se encuentran fuera del ámbito de actuación que son los límites de la U.A.

En el plano 7.4 de ordenación, se puede comprobar la existencia de un itinerario peatonal accesible con anchos de acera libres de obstáculos de 1,80 m, cumpliendo con lo establecido en la Orden TMA/851/2021.

APARCAMIENTOS:

La red de aparcamientos está constituida por bandas de aparcamientos en las calles tipo T2 T7 y T9. En total el número de aparcamientos es de 94 al aire libre en áreas anexas a la vía pública.

De forma integrada en la edificación se construirán además un aparcamiento por cada 100 m² de edificación comercial o por vivienda, según el uso que se establezca.

Por lo que el número total de plazas de aparcamientos en el ámbito a desarrollar mediante el Plan especial será de:

Aparcamientos	
Viales públicos (*)	94

-Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie mínima de 2.20 x 5'00 m. para las plazas en batería y con 2.20 x 4.50 para las plazas en línea.

En el proyecto de urbanización se señalará la reserva del 2% de plazas para minusválidos de dimensiones 2'20 x 6'50 m. en línea. Se prevén un total de 3 plazas.

(*) 14 plazas de las contabilizadas están en viales incluidos en la UA parcialmente y estas plazas, están fuera del ámbito de la misma.

Siendo un plan especial a desarrollar sobre una ordenación ya establecida, se ha intentado poner el mayor nº de plazas de aparcamiento que ha sido posible. Incrementando su nº respecto a lo que había en la ordenación anterior, ya que el ancho del vial que había anteriormente y que separaba la manzana 4, era insuficiente para poner plazas de aparcamiento; y la reducción de la manzana 3 tiene como consecuencia un incremento de 30 plazas de aparcamiento.

INFRAESTRUCTURAS:

Infraestructuras F	SUELO m ²	EDIFICABLE m ²
F 1	21,90	10,95
F 2	21,90	10,95
F 3	16,90	8,45
TOTAL	60,70	30,35

1.2.2.4.- SUELO ORDENANZA 2b:

Los constituyen los terrenos que según la ordenación son de transición ensanche en colmatación:

MANZANA	SUELO m ²	EDIFICABLE m ²
M2	4.215,79	6.255,55
M3	2.193,84	3.265,59
M4	7.065,37	10.464,49
F 1	21,90	10,95
F 2	21,90	10,95
F 3	16,90	8,45
TOTAL	13.535,70	20.015,98

1.2.3. REDES

El trazado de las redes se realizará preferentemente bajo las aceras y bandas de aparcamientos, o por zonas de dominio y uso público, evitando las calzadas de tráfico rodado donde se colocará la red de saneamiento. Serán subterráneas según las especificaciones técnicas reglamentarias y las de las compañías suministradoras y municipales.

La red existente de media Tensión, se soterrará según la legislación de aplicación y el informe sectorial correspondiente.

El esquema de trazado quedará grafiado en los planos correspondientes del Plan especial.

1.2.3.1.- ABASTECIMIENTO DE AGUAS.

- A) La red de abastecimiento de agua potable está constituida por el entronque a la red general municipal y red de distribución interior de la urbanización hasta las acometidas domiciliarias, bocas de riego y red de hidrantes contra incendios.
- B) El entronque o acometida a la red general municipal se realizará desde la red perimetral, donde exista una red de fundición dúctil de 200 mm y 6 kg de presión. La red será de tipo mallada de forma que obtenga uniformidad de presiones y mejora del servicio ante posibles roturas o cortes por obras.
- C) Se deberán prever arquetas de acometida frente a cada parcela así como la correspondiente red de incendios con hidrantes cada 200 m. (ver código técnico de la edificación).

- D) Bases de Cálculo: Incluye tanto los consumos privados, como riegos, pérdidas y otros. Se considerará una unida de consumo equivalente cada 100 m² de superficie construible. El coeficiente de punta utilizado será 2´4, lo que equivale a un consumo de la dotación indicada en 10 horas.
- E) La red de distribución comprende la instalación de un sistema contra incendios y red de riego. Se tendrá en cuenta un caudal de 500 litros/minuto durante 2 horas con una presión mínima de 10 mca.
- F) Los diámetros interiores mínimos serán de 80 mm para la red de distribución y contraincendios y de 63 mm para la red de riegos y ramales secundarios.
- G) Zonas verdes: Se preverá un caudal de 10 l /m², cuyo riego se realizará con aguas no potables.
- H) Características de la red. Las tuberías de la red se construirán con tuberías de polietileno, con junta y sobre lecho de arena, y teniendo un recubrimiento al menos 80 cm., sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un cruzamiento fácil por debajo de lo servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente, a una presión de 2 atmósferas.

1.2.3.2.- SANEAMIENTO:

- A) El esquema de trazado quedará grafiado en los planos correspondientes y será diseñado en función de las características topográficas de los terrenos de forma que se siguen las pendientes naturales del terreno.
- B) Se prevé la instalación de una red separativa para la evacuación de aguas pluviales, Se mejora la existente y a ella se entroncarán los ramales de nueva creación que se estimen necesarios o en su caso en función de los informes sectoriales discurrirán por los viales. En ningún caso se unirá a la red de fecales.
- C) En función de ello se dispone una red completa de saneamiento para las aguas residuales que se entronca a la red existente que conducen éstas hasta la estación depuradora.
- D) Para la evacuación de pluviales se dispone de una red discurriendo según las pendientes de la red viaria hasta los puntos de recogida, imbornales, que vierten en los puntos que queden previstos al efecto según informe de infraestructuras de no ser posible discurrirán por los viales.
- E) Se preverán arquetas de acometida frente a parcelas, pozos de registro cada aprox.50 metros y en los cambios de dirección y pendiente.
- F) El diámetro mínimo de la red será de 300 mm. Las acometidas desde parcelas serán de 200 mm. de diámetro.

- G) Bases de Cálculo: Se considera una dotación igual a la indicada para el abastecimiento de agua.
- H) Características de la red. Las tuberías de la red se construirán con tubos de PVC color teja, con junta de goma y sobre lecho de arena, pero siempre siguiendo los criterios de la Ordenanza Municipal de Alcantarillado, procurando que la pendiente de la red se adapte a la del vial por donde discurre, con una pendiente mínima del 4% y teniendo un recubrimiento al menos 1 m., sobre la generatriz superior del tubo, para conseguir un cruzamiento fácil por debajo de los servicios restantes de agua potable y media tensión principalmente.

1.2.3.3 – ENERGIA ELECTRIA.

- A) La red aérea de media tensión existente quedará conforme con la previsión subterránea /aérea tal como se deduzca de los informes sectoriales que se deberán solicitar a este efecto.
- B) El esquema de trazado quedará grafiado en los planos correspondientes. A partir de la línea aérea hasta la urbanización, se prevé el soterramiento de la línea en media tensión hasta los centros de transformación desde donde se distribuye la red interior hasta las acometidas domiciliarias y a la red de alumbrado público yendo todo el cableado subterráneo.
- C) Centros de Transformación: Los Centros de Transformación se situarán en las parcelas de Servicios Técnicos que quedarán previstas en el desarrollo del plan especial en función de las previsiones e informes que deban ser evacuados.
- D) Redes de Baja Tensión: las redes de baja tensión estarán formadas por una serie de anillos cerrados que partiendo de los cuadros de baja tensión de transformadores, rodean las distintas manzanas para dar servicio a los cuadros generales de protección. El suministro será de 380 voltios, en trifásico, estando formado los cables por una terna de 3 fases y neutro, con tensiones de 380 voltios entre fases y 220 voltios entre fase y neutro.
- E) El cable subterráneo de media tensión irá ubicado en una zanja de 1'10 m. de profundidad y 0'60 m. de ancha. Los cruces de calzadas se ejecutarán embutiendo el cable en un tubo hormigonado o pasa tubos.
- F) Bases Genéricas de Cálculo: Las redes eléctricas de baja tensión se calculan como anillos cerrados, capaces de suministrar las potencias demandadas en cada cuadro general de protección o armario tipo urbanización, con una pérdida de potencia inferior a 19 voltios que corresponde al 5%. La potencia demanda en cada punto de consumo se evaluará aplicando los correspondientes coeficientes de simultaneidad.

G) PREVISIÓN DE CARGAS ELECTRICAS DEMANDADAS EN EL TOTAL DE LA ACTUACIÓN:

Conforme al REBT y RITE, normas de la compañía suministradora de Energía eléctrica se realiza la siguiente previsión a los efectos del informe a realizar por esta última del punto o puntos de conexión a la red existente.

Demanda usos privados:

Manzana M2:

Comercial en PL baja: $3.133,25\text{m}^2(\text{t}) \times 100\text{w}/\text{m}^2(\text{t}) = 313.325\text{w}$

Residencial PI Piso: $3.133,25\text{m}^2(\text{t}) \times 7.360\text{w} \times \text{ud de vivienda} \times \text{C} = 132.848\text{w}$

Ud de vivienda = 32 vdas de 100m²

Coefficiente de simultaneidad: $\text{C} = 15,3 + (32-21) \times 0,25 = 18,05$

Portales: $8\text{w}/\text{m}^2 \times 120\text{m}^2 \times 1,8 = 1.728\text{w}$

Cajas de escalera: $4\text{w}/\text{m}^2 \times 52,80\text{m}^2 \times 1,8 = 380,16\text{w}$

Amplificadores: $4 \times 750\text{w} = 3.000\text{w}$

P.E. $4 \times 500\text{w} = 2.000\text{w}$

Elev. $4 \times 4.500 \times 1,3 = 23.400\text{w}$

B. Agua $4 \times 2.000 \times 1,25 = 10.000\text{w}$

Garaje $3.133,25\text{m}^2 \times 20\text{w}/\text{m}^2 \times 1 = 62.665\text{w}$

R. C. Eléctricos $32 \times 10\% = 4 \times 3.680\text{w} = 14.720\text{w} \times 0,3 = 4.416\text{w} (*)$ con SLP

PtM2= 553.762,16w

Manzana M3:

Comercial en PL baja: $2.190,71\text{m}^2(\text{t}) \times 100\text{w}/\text{m}^2(\text{t}) = 219.071\text{w}$

Residencial PI Piso: $3.133,25\text{m}^2(\text{t}) \times 7.360\text{w} \times \text{ud de vivienda} \times \text{C} = 114.480\text{w}$

Ud de vivienda = 22 vdas de 100m²

Coefficiente de simultaneidad: $\text{C} = 15,3 + (22-21) \times 0,25 = 15,55$

Portales: $8\text{w}/\text{m}^2 \times 90\text{m}^2 \times 1,8 = 1.296\text{w}$

Cajas de escalera: $4\text{w}/\text{m}^2 \times 39,60\text{m}^2 \times 1,8 = 285,12\text{w}$

Amplificadores: $3 \times 750\text{w} = 2.250\text{w}$

P.E. $3 \times 500\text{w} = 1.500\text{w}$

Elev. $3 \times 4.500 \times 1,3 = 17.550\text{w}$

B. Agua $3 \times 2.000 \times 1,25 = 7.500\text{w}$

Garaje $2.190,71\text{m}^2 \times 20\text{w}/\text{m}^2 \times 1 = 43.814,20\text{w}$

R. C. Eléctricos $22 \times 10\% = 3 \times 3.680\text{w} = 11.040\text{w} \times 0,3 = 3.312\text{w} (*)$ con SLP

PtM3= 411.058,32w

Manzana M4:

Uso comercial $9.368,06\text{m}^2(\text{t}) \times 100\text{w}/\text{m}^2 = 936.806\text{w}$

Urbanización interior:

Recarga de vehículos eléctricos:

URBANIZACIÓN:

VIALES-APARCAMIENTOS $10w/m^2 \times 10.992,38m^2 = 109.923,80w$

ZONAS VERDES $6w/m^2 \times 2.159,89m^2 = 12.959,34w$

PtU= 122.883,14w

P total estimada U.A: 2.024.509,62w = 2.024,51Kw, calculo KvA con factor de conversión estimado 0,8

P total: 2.530,63KVA

1.2.3.4.- ALUMBRADO PUBLICO:

A) Todos los viales y demás espacios de uso público deberán quedar iluminados mediante báculos fijos y luminarias de reducción de flujo, de acuerdo con las recomendaciones para la reducción del consumo energético. La iluminación mínima de los viales será la siguiente:

Nivel Luminoso	
Mínimo (lux)	
Todas las calles.....	P1: 15
Aparcamientos.....	P2: 10
Jardines.....	P3: 7,5
Rotonda y su zona de aproximación.....	C1: 30

En general se cumplirá el ITC*EA-02 del Ministerio de Industria, comercio y Turismo

La instalación estará prevista con reducción de iluminación y de la potencia consumida a partir de la hora que determine la Ley; la potencia en funcionamiento durante las horas de reducción, estará comprendida entre el 50 y el 60 % del total.

En cuanto a los espacios libres, no es necesario una iluminación de gran uniformidad, admitiéndose zonas de baja iluminación en los espacios menos utilizados, aunque suficiente para garantizar la seguridad del tránsito de peatones.

Será preciso estudiar la distribución y tipo de arbolado para que no exista un desaprovechamiento del flujo luminoso sobre los pavimentos.

B) Situación Centros de Maniobra:

Los cuadros de protección y medidas del alumbrado público, se instalarán en las fachadas de los centros de transformación, de la forma usual al resto de las instalaciones de este tipo de la ciudad.

Constarán de dos armarios: uno, para los contadores de activa y reactiva, y protección general, y otro armario de maniobra del alumbrado público.

El cuadro de maniobra será para dar servicio a dos circuitos de alumbrado permanente y reducido, en sus modalidades de manual y automático, para lo cual dispondrá de reloj programable y célula fotoeléctrica, protegido todas las fases y circuito con sus correspondientes fusibles e interruptores magneto térmicos.

C) Características de las redes: El alumbrado público estará formado por las correspondientes redes y puntos de alumbrado.

Las redes serán subterráneas, formadas por canalizaciones de plástico corrugado protegidos de hormigón, con las secciones tipo en aceras y cruces de calzadas que fija el reglamento de baja tensión.

El cálculo de las secciones necesarias se hará para no sobrepasar las caídas máximas de tensión admisibles, aunque se comprobará la intensidad máxima admisibles por los conductores.

Se colocarán arquetas de hormigón prefabricada en las bases de farolas y arqueta registrable en los cambios de alineación y cruces de calzadas, donde se preverá un tubo de reserva.

Los báculos serán de chapa galvanizada de al menos 3m/m de espesor, de color blanco, conectados a tierra individualmente con picas de 2 m. de longitud y 16 m/m de diámetro y cable de cobre desnudo de 35 m/m².

Las luminarias de los viales de tráfico rodado serán cerradas herméticamente, de aluminio, con lámparas de sodio de alta presión.

En los cálculos y diseño del alumbrado público, se seguirán las especificaciones del Reglamento de Baja Tensión y las normas y características para este tipo de instalaciones del Excmo. Ayuntamiento Torre Pacheco.

1.2.3.5.-RED TELECOMUNICACIONES:

- A) Paralelamente a la red eléctrica, y en subterránea se proyectará la línea de tendido de telecomunicaciones, conforme a las disposiciones del Código Técnico de la edificación y compañías suministradoras.
- B) Características de las redes: Las redes de telecomunicaciones, serán del tipo subterráneo, no admitiéndose postes en la vía pública o cruces aéreos, no obstante se admitirá en las fachadas las cajas de distribución y las acometidas en caso de resultar necesarias.

Las canalizaciones serán tubos de P.V.C. hormigonados, con las secciones tipo y disposición de los tubos normalizados por las compañías suministradora. Las cámaras y arquetas serán de hormigón armado igualmente normalizadas.

2. NORMAS URBANÍSTICAS

Las ordenanzas del Plan especial reglamentarán el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada y contemplarán, como mínimo los siguientes apartados:

2.1 NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA.

El presente documento contiene las Normas Regulatoras de aplicación para los terrenos afectados por el Plan especial. Este Plan Especial se ha formulado conforme a las prescripciones del ordenamiento urbanístico de las NN.SS, LOTURM, Reglamento de Planeamiento y el Reglamento de gestión urbanística.

Las condiciones a que han de sujetarse la edificación y usos previstos por este Plan Especial serán las contenidas en las Normas Urbanísticas del texto refundido de las normas Subsidiarias de torre Pacheco, así como las condiciones y recomendaciones que se establecen en las presentes Normas, de este Plan Especial.

2.1.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

La calificación y ordenación del suelo es la definida en los planos denominados: Zonas de normativa homogénea y alineaciones. (Plano 52 de las NN.SS). Lo que se transpone al plan especial en los planos oportunos y con las adaptaciones precisas.

En dichos planos se definen:

- a) La estructura urbana de la Unidad de actuación.
- b) Las calificaciones distintivas del suelo.

La calificación del suelo refleja la asignación de los usos pormenorizados que el Plan especial establece para la totalidad de los terrenos incluidos en su ámbito. Los suelos calificados como zonas verdes infraestructuras y viario, serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Torre Pacheco.

La calificación del suelo del presente Plan se concreta en los siguientes usos:

Uso que se autorizan:

- Los previstos en las NN.SS. para la ordenanza 2b. Transición de ensanche en colmatación y que en el PE se denominan como:
 - Residencial en todas sus clases y categorías..... (2b).R-RC-RP-RT-RU
 - Garaje-aparcamiento en todas sus categorías en grados 1º y 2º..(2b)..... Pz
 - Industrial, categorías 1ª y 2ª, situaciones A, B y C.....(2b)..... IP
 - Oficinas en todas sus categorías.....(2b)..... TO
 - Comercial, en todas sus categorías.....(2b).....T-TC
 - Espectáculos y salas de reunión en clases A y B en todas sus categorías y grados..TV
 - Socio-cultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados..(2b)..QB*-QC*-QE*
 - Sanitario en categorías 2ª, 3ª y 4ª.....(2b).....QS*
 - Deportivo en categorías 3ª, 4ª y 5ª.....(2b).....QD*
 - Religiosos en todas sus categorías.....(2b).....QL*
 - Esparcimiento en todas sus clases.....V
 - Espacios libres(6) (jardines) VJ
 - Infraestructuras básicas.....(10).... F

Todas las definidas como Q y otra letra del uso específico se pueden concretar como Q y el asterisco es que son de titularidad privada.

Todas las definidas como R y otra letra del uso específico se pueden concretar en nuestro caso como R

La nomenclatura entre paréntesis es la prevista en las NN.SS. el resto es la prevista en la orden de la consejería de Fomento e Infraestructuras por la que se aprueba la Instrucción técnica en materia territorial y urbanística. Estandarización y normalización de instrumentos de planeamiento (ITU-PL1).

Sistemas generales exteriores:

- Sistema General Exterior de soterramiento de las Líneas Aéreas de Media Tensión existentes en caso de resultar necesario en base a informe sectorial.

Tipologías de edificación:

- Edificación en manzana cerrada.
- Edificación en manzana abierta.
- Edificación adosada.
- Edificación aislada.

2.1.2 ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD



La edificabilidad será el resultado de aplicar a la parcela el fondo máximo edificable en función del uso previsto.

El fondo máximo edificable será de 14 metros. En planta baja, el fondo será el mismo si, el uso es vivienda y total si el uso es distinto del de vivienda.

Las condiciones particulares de estas Normas, fijan para cada manzana edificable la superficie máxima edificable, tal como se recoge en los cuadros de edificabilidad correspondientes, que figuran en el cuadro de características establecido en las presentes normas y en el Plano de ordenación.

2.1.3 ESTUDIOS DE DETALLE

Se llevarán a cabo para aquellos casos que se indique en las Ordenanzas Particulares su necesidad, o cuando quiera modificarse o ajustar algún parámetro de los indicados en el artículo 139 de la LOTURM y en el artículo 65 del Reglamento de Planeamiento.

Se formularán cuando fuere preciso adaptar o completar determinaciones establecidas en el Plan especial en lo referente al señalamiento de alineaciones y rasantes, o la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones de las NN.SS.

Se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 65 a 66 del Reglamento de Planeamiento y artículo 139 y 144 de la LOTURM.

Las alineaciones y rasantes son las definidas en los planos de ordenación.

2.1.4 PARCELACIONES

La parcelación aparece representada en el plano parcelario, con la superficie de cada parcela, no obstante la superficie mínima será la establecida por las ordenanzas para cada zona, pudiendo parcelarse en el ámbito de cada manzana resultan siempre que se cumplan las condiciones que marca cada norma zonal para cada uso.

Los cerramientos de parcela podrán realizarse hasta una altura de cien (100) centímetros mediante elementos opacos, para alturas mayores, como máximo 2 m. se dispondrán cerramientos discontinuos o vegetación.

2.1.5 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Se llevarán a cabo para desarrollar las determinaciones del plan especial en cuanto a obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas, ajustándose al mismo.



Comprenderán los planos necesarios para detallar y programar las obras con la precisión necesaria para ser ejecutadas por técnicos distintos del autor del proyecto.

No podrán modificar las previsiones del Plan especial que desarrollan, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

Se estará a lo dispuesto en los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento, y en los artículos 183-187 de la LOTURM.

Los proyectos de urbanización comprenderán los siguientes documentos:

- a. Memoria descriptiva de las características de las obras
- b. Planos de información y de situación en relación con el conjunto urbano.
- c. Planos de proyecto y de detalles.
- d. Pliego de condiciones técnicas y de condiciones económico-administrativas de las obras y servicios
- e. Mediciones
- f. Cuadro de precios descompuestos
- g. Cuadro de precios unitarios
- h. Presupuesto

Todos los documentos citados deberán ajustarse a la normativa que para los mismos señala el Pliego de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización. En los pliegos de condiciones económico-facultativas habrán de recogerse las condiciones y garantías que el Ayuntamiento juzgue necesarias para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

Las obras de urbanización a incluir en el proyecto de urbanización, que deberán ser desarrolladas en los documentos, serán las siguientes:

- a. Excavaciones y movimientos de tierras.
- b. Red viaria con secciones viarias, perfiles longitudinales y transversales.
- c. Pavimentación del viario.
- d. Red de distribución de agua, riego e hidrantes.
- e. Redes de Evacuación de aguas pluviales y residuales.
- f. Red de distribución de energía eléctrica.



- g. Canalizaciones de telecomunicación.
- h. Red de gas
- i. Parques, jardines y acondicionamiento de espacios libres.
- j. Alumbrado público.
- k. Señalizaciones y marcas del viario.

2.1.6 DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL

Para el desarrollo del Plan especial será necesaria la formación y formulación del Proyecto de reparcelación, Programa de actuación, Proyecto de urbanización y proyectos de edificación en la unidad de actuación prevista.

2.2 NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

La iniciativa de formulación del presente Planeamiento corresponde a los propietarios del ámbito de la Unidad de Actuación (entre otros), conforme a lo previsto en el artículo 146 y 147 de la LOTURM.

No obstante y tal y como se ha justificado anteriormente en esta Unidad de actuación existen varias naves construidas y en funcionamiento, por tanto, se pretende ordenar y urbanizar la zona objeto de este Plan especial, manteniendo las preexistencias en la medida de lo posible, para así consolidar el ámbito.

Se tramita a instancia del propietario mayoritario de la U.A., y la tramitación se justificará, de acuerdo al art. 164 de la LOTURM.

El Plan Especial prevé como Sistema de gestión el de compensación. No obstante, se podrá utilizar cualquiera de los sistemas previstos en la LOTURM para la iniciativa privada mediante la tramitación oportuna.

La redacción de este Plan especial obedece a la falta de adaptación de las preexistencias al planeamiento y a la necesidad de obtener mayor superficie en una de las manzanas incluidas en el ámbito de actuación, para uso comercial.

La gestión urbanística se tramitará de acuerdo a los art. 206-211 de la LOTURM.

2.2.1 SISTEMAS GENERALES:



No constan

2.2.2 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN

El Plan especial delimita una unidad de actuación, tal y como se define en este documento.

Se establece que la ejecución y urbanización de la unidad de actuación deberá ser realizada en un periodo de 2 años, en una etapa única.

La ejecución de toda la Ordenación de la Unidad de Actuación se prevé en una sola etapa de 1 año de duración a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

Con la ejecución de esta unidad de actuación adquirirán la condición de solar las parcelas mediante la realización del viario y de las instalaciones urbanísticas previstas en el Plan especial dentro de la unidad.

La cesión de terrenos al Ayuntamiento correspondientes al 15% de aprovechamiento lucrativo, serían 3.002,40 m²; no obstante, conforme a lo previsto en la ficha de la UA de las NN.SS. la cesión de aprovechamiento lucrativo será de 3.008,00 m² edificables. Se trata de un suelo urbano ya ordenado sin consolidar y se tramitará el Plan Especial, con el fin de resolver problemas de accesibilidad al entramado parcelario, unir dos manzanas en una sola sin disminución de zonas públicas y resolver problemas de infraestructuras deficientes.

Se llevarán a cabo la conexión con las distintas infraestructuras externas al ámbito de actuación conforme a las indicaciones del ayuntamiento de Torre Pacheco y a los informes de las compañías que realizan los suministros.

2.2.3 PLAZOS DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación se tramitará conforme a lo previsto en el art. 198,199 y 200 de la LOTURM.

El Proyecto de Urbanización de la unidad deberá presentarse en un plazo máximo de cuatro meses desde la adjudicación al urbanizador.

El inicio de las obras de urbanización se llevará a cabo en un plazo máximo de 6 meses a contar desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización de la unidad de actuación.

La ejecución de las obras de urbanización de la UA se ejecutará en una fase única y no podrán exceder en su ejecución total del plazo de dos años.

Las obras de Sistema General de conexión exterior, (de existir), deberán ser incluidas en el proyecto de urbanización de la unidad de actuación.

El urbanizador está obligado a la conservación de la urbanización en perfectas condiciones hasta la recepción de la misma por el Ayuntamiento.

2.3 NORMAS DE PROTECCIÓN, DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

Los proyectos de edificación deberán contener las siguientes determinaciones para las mejoras medioambientales de este ámbito:

2.3.1. Fase de Proyecto

Eficiencia energética del edificio:

La orientación del edificio y su distribución interior, siempre que sea posible, será tal que aproveche el calor solar en los espacios vivideros en invierno.

Considerar las formas a priori adecuadas del edificio para cada tipo de clima en función del entorno construido.

Diseñar las fachadas (aperturas y forma) y la distribución interior para conseguir el máximo aprovechamiento de calor y luz natural.

Minimizar aperturas que no estén en fachada sur, en términos de combinación térmico-lumínica.

Incorporar algún sistema de control solar en aperturas orientadas a Sur: elementos pasivos fijos (aleros, voladizos, etc), persianas fijas o móviles, toldos.

Incorporar algún sistema de control solar en aperturas, orientadas a Oeste y Noroeste:

Protección con lamas verticales u horizontales, fijas o móviles.

Diseñar las fachadas y la distribución interior para facilitar la ventilación natural cruzada.

Aislar térmicamente el primer forjado o la solera en contacto con el suelo si el espacio superior que definen es local calefactado.

En zonas en las que el sobrecalentamiento en verano de la cubierta sea muy importante, considerar la utilización de cubiertas con cámara de aire ventilada o cubiertas ajardinadas ya que tienen mejor comportamiento.

Estudiar las posibilidades de utilizar un sistema de cubierta multifuncional.

Evitar que los pavimentos de cubierta estén adheridos e en contacto con la membrana impermeable.

En zonas o en orientaciones de fachadas donde el sobrecalentamiento en verano sea muy importante, considerar la utilización de soluciones o de cerramientos con cámara de aire ventilada o de recubrimiento de acabado exterior formando cámara de aire ventilada con la pared de soporte.

Considerar en construcción tradicional de obra la utilización de piezas o bloques con propiedades térmicas aislantes, de bajo coeficiente de conductividad térmica.

Se dará solución de ruptura a los puentes térmicos.

Mejoras Medioambientales y de accesibilidad

Planificar el destino de los movimientos de tierras para aprovechamiento interno o externo.

Preservar la cobertura vegetal del terreno en caso de que exista, se pueda conservar y se pueda reutilizar.

Disponer del estudio geotécnico del terreno antes de realizar el cálculo definitivo del sistema de cimentación.

Ajustar los cálculos que define las secciones, dimensión y armado de los elementos estructurales, siempre a partir de los coeficientes de seguridad mínimos exigibles por normativa.

Producción de agua caliente sanitaria mediante energías renovables en al menos el 70% de las necesidades. Se recomienda la utilización de paneles de energía solar térmica.

Incorporación de soluciones arquitectónicas y de diseño de los edificios que optimicen la accesibilidad integral en las zonas comunes de los mismos, teniendo en cuenta las necesidades de personas con discapacidades por razones de edad, reducción de movilidad o

de comunicación, comprensión del entorno, etc, incluida o relativa a la seguridad de los mismos.

Organizar los espacios exteriores de forma que se mantengan separadas las zonas de acceso de peatones de las de coches. Diseñar espacios para los ciclistas: carril de bicis de acceso al edificio, lugar de estacionamiento de bicicletas.

Aplicar parámetros bioclimáticos al diseño del edificio para integrarlo a la topografía, vegetación, clima y orientación particulares.

En espacios exteriores utilizar vegetación autóctona, adecuada a las condiciones climáticas del lugar y vegetación resistente a escasez de agua. Considerar la utilización de elementos de agua para crear microclimas exteriores adecuados, controlando el consumo de agua.

Aislar acústicamente los cerramientos de fachadas según necesidades específicas mejorando cuando se pueda lo exigido por normativa.

Todo uso o instalación generadora de ruido deberá aislarse acústicamente siempre que la fuente generadora sobrepase los 45 dbA a un metro, de forma que los valores alcanzados, después del aislamiento, iguallen o mejoren los valores admisibles fijados en las normas para el uso y horario de utilización más restrictiva.

Disponer de una lista de los materiales que tienen componentes tóxicas que pueden provocar emisiones contaminantes para la calidad del aire interior.

Mejoras de diseño arquitectónico y funcionalidad de los edificios

Centralizar los espacios con las mismas funciones: núcleos de instalaciones, locales húmedos y aseos alrededor de zona ventilada.

Repetir al máximo las mismas tipologías edificatorias (criterios de flexibilidad).

Prever espacio para almacén y contenedores separados de materiales reciclables y/o reutilizables.

Disponer de aparcamiento en el mismo edificio, preferiblemente en subterráneo.

Utilizar en paredes de obra con materiales cerámicos o bloques prefabricados, espesor no inferior de 7 cm en divisorias en el interior y no inferior de 15 cm en paredes de separación entre usos diferentes.



Colocar cielos rasos en zonas de servicios y espacios de distribución. En caso de que pasen instalaciones por su interior que sean registrables.

2.3.2 Fase de proyecto: Instalaciones

Eficiencia energética en los edificios

Centralizar las instalaciones del edificio. Disponer de espacios ventilados y adecuados para estos usos.

Diseñar las redes de distribución de las instalaciones de forma que sean fácilmente accesibles y manipulables y puedan seccionarse para realizar reparaciones.

Considerar los siguientes factores ambientales en el cálculo de las instalaciones: control solar para temas de ganancias térmicas y de necesidades de iluminación artificial.

Agua: es adecuado disponer de acumulador de agua caliente cuando la demanda de consumo es irregular y de una red de distribución con circuito de retorno del agua caliente.

Calefacción-climatización: utilizar algún sistema de aportación de climatización natural ,dimensionar los diversos elementos del sistema de calefacción de forma adecuada y para cada caso en concreto si se quiere obtener la máxima eficiencia en la instalación, aislar térmicamente los elementos de la instalación para evitar pérdidas, los generadores de calor tendrán el marcado energético exigido por R.D. 275/95 debiendo poseer, como mínimo, una estrella, mejorar el aislamiento exigido en normativa, procurando obtener valores del orden de 0,4 w/m²k, se mejorará el coeficiente de transmisión térmica global de los edificios Kg, colocando en las superficies vidriadas cristal doble con cámara de aire, realizándose los cálculos justificativos del mismo como si se instalara vidrio simple.

Electricidad: utilizar luminarias de alumbrado interior con diseño de sistemas de máxima eficiencia energética, disponer de algún sistema de aportación de luz natural hacia el interior, utilizar lámparas de bajo consumo, larga duración y alto rendimiento, en edificios o locales no dedicados a vivienda solamente podrán utilizarse lámparas Led. Estos edificios estarán equipados con los medios de control necesarios para optimizar el aprovechamiento de la luz natural sin disminuir la calidad de los parámetros de iluminación. Considerar la instalación de luminarias para espacios exteriores que funcionen con placas fotovoltaicas.

Utilizar algún sistema de control, regulación automática o programación de sistemas de iluminación. Todo espacio iluminado cuya utilización sea temporal estará dotado de regulación mediante temporizadores. Cuando se utilicen fuentes de luz fluorescentes, las reactancias serán de tipo electrónico.

Mejoras medioambientales en las instalaciones:

Saneamiento: considerar diseñar instalaciones separativas de saneamiento para aguas limpia y negras, siempre que el régimen de lluvias lo permita, o haya un uso para el que pueda ser utilizada prever la recogida de agua de lluvia para su posterior reutilización para riego de zonas ajardinadas, diseñar el paso de bajantes de aguas pluviales por el exterior del edificio y con montaje visto. Utilizar sistemas de detección de fugas en tuberías enterradas.

Agua: prever la colocación de una descalcificadora de aguas en zonas con aguas muy duras y de un filtro de partículas en la acometida para evitar la obstrucción de conductos.

Utilizar algún sistema de ahorro de agua en la cisterna del inodoro. Utilizar sistemas de detección de fugas de agua en las tuberías enterradas. Diseñar sistemas de riego adecuados a los consumos necesarios para la vegetación elegida y el clima de la zona.

Calefacción-climatización: en instalaciones de climatización utilizar equipos de Refrigeración que no empleen CFC ni HCFC. Considerar que algunas plantas de interior crean microclimas que pueden ayudar a refrigeración y aireación natural.

Nuevas Tecnologías:

Estudiar la posibilidad de utilizar soluciones con energías alternativas. Conocer los rendimientos de las instalaciones diseñadas y las condiciones óptimas de Funcionamiento.

Todos los edificios dispondrán de zonas de ubicación, con la infraestructura necesaria, en su cubierta, para poder aislar antenas parabólicas. Se dispondrá de una preinstalación adecuada para poder llegar a cualquier usuario con señales de cable que discurran por la vía pública a través de ondas.

2.3.3 Fase de proyecto: Materiales de construcción

Minimizar las emisiones de Radón empleando materiales que no lo contengan, o creando espacios ventilados sobre suelos que lo contengan.



Utilizar algún tipo de material aislante acústico en el forjado antes de colocar el pavimento interior.

Utilizar materiales durables, valorizables (reciclables), fácilmente desmontables, estandarizados.

No utilizar siempre que la solución constructiva lo permita, materiales de aislamiento térmico que utilicen HCFC, como el PUR o el XPS.

Utilizar pinturas y barnices que cumplan la norma UNE 48-300-94 de criterios ecológicos.

Procurar utilizar pinturas, barnices y aceites naturales. Evitar pinturas con disolventes.

No utilizar maderas tropicales, ni aquellas que no dispongan de certificado de origen.

Utilizar materiales inocuos para la salud. No utilizar los siguientes materiales tóxicos:

Plomo o amianto, disolventes o sustancias volátiles, colas con formaldehído.

2.3.4 Fase de Construcción

Informar al constructor de las obligaciones y leyes ambientales exigibles.

Garantizar las medidas de seguridad y salud en las obras exigidas según normativa específica.

Separar los residuos producidos durante la ejecución de la obra, almacenándolos en contenedores diferentes según el origen del mismo, siempre que exista una infraestructura adecuada para su valorización.

Utilizar elementos auxiliares de ejecución de obra reutilizables. Hacer una buena limpieza de ellos después de su uso.

Controlar las emisiones en obra: ruido, polvo, agua, residuos varios, etc., para minimizar el impacto ambiental en la fase de construcción del edificio.

Realizar los controles de calidad mínimos necesarios para garantizar un resultado final de calidad de la edificación, mediante una empresa dedicada a tal fin.

En trabajos de instalaciones y de sistemas constructivos prefabricados disponer de personal especializado en la tecnología a montar.

Utilizar técnicas de desconstrucción y desmontaje en lugar de realizar un derribo masivo, siempre que exista una infraestructura adecuada para la valorización de los residuos generados.

2.3.5 Fase de Mantenimiento

Se dispondrán de cuartos de basura con capacidad adecuada para la recogida selectiva de residuos.

Se estudiará la posibilidad de riego mediante una red específica con agua reciclada, de forma coordinada con las previsiones de la urbanización.

Disponer de los planes de mantenimiento habituales preventivos y de los de conservación del buen estado y funcionamiento del edificio. Disponer del Certificado de solidez del edificio.

Conservar las juntas de estanqueidad de los elementos de cerramiento exterior y de la cubierta para evitar infiltraciones. Mantener limpias las superficies exteriores de estos elementos.

Considerar básico en el mantenimiento los criterios de: durabilidad, accesibilidad, fácil limpieza, facilidad de sustitución, adaptación al uso.

El constructor de edificios deberá disponer de un seguro que cubra los posibles defectos de la construcción durante los diez años siguientes a su finalización.

Disponer de los planes de mantenimiento habituales preventivos y de los de conservación del buen estado y funcionamiento de los sistemas energéticos utilizados y de los consumos de cada una de las instalaciones.

Facilidad de localización y uso de los locales técnicos o espacios donde están montados los equipos para facilitar los trabajos de mantenimiento.

Dado que la tipología de la edificación es de poca altura no se producirá impacto visual.

2.4 NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD.

2.4.1 Condiciones contenidas en las NN.SS



En cuanto a las condiciones que deberá cumplir la urbanización, serán las contenidas en las NN.SS: Capitulo 15 Normas del suelo apto para urbanizar, y las que a continuación se indican.

Siguiendo las directrices marcadas por las NN.SS, para el desarrollo de las obras de urbanización, que se refieren a suelo apto para urbanizar, no obstante por similitud en cuanto al instrumento de ordenación, las aplicamos al Plan especial, ya que no recopila ningunas en concreto para un documento de Plan especial.

El texto de las NN.SS se transcribe a continuación, no siendo de aplicación por completo siendo en su caso lo más restrictivo de lo expuesto y la reglamentación disposiciones y normas en vigor, en el momento de la redacción del proyecto de urbanización, los aplicables:

El texto de las NN.SS se transcribe a continuación:

CAPITULO XV. NORMAS DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

Sección 1ª: Normas Generales.

Art.352.- Ámbito de aplicación.

1.- Las normas contenidas en este capítulo son de aplicación en el suelo clasificado como

Apto para Urbanizar y grafiado como tal en los planos de las NN.SS.

2.- El Suelo Apto para Urbanizar del término municipal de divide en:

AUr : Apto para Urbanizar residencial.

AUi: Apto para Urbanizar industrial.

Art.353.-Normas de aplicación.

En cada uno de los sectores del suelo Apto para Urbanizar son de aplicación las condiciones generales de infraestructura contenidas en las secciones siguientes, cuando no contradigan las particulares respectivas. Son así mismo de aplicación las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Generales de las NN.SS. que afecten al suelo Apto para Urbanizar.

Sección 2ª: Condiciones generales del Servicio de Abastecimiento y Red de distribución de agua.

Art.354.-

La dotación mínima para uso doméstico será de 200 litros por habitante y día. En zonas industriales se evaluará el gasto en 1,5 litros por segundo y Ha. El caudal máximo para el dimensionamiento de la red se obtendrá multiplicando el caudal medio adoptado por 2,5.

Art.355.-

La presión mínima relativa en el punto más desfavorable de la red será de una atmósfera.

La presión máxima de servicio en el punto piezométrico más alto no superará las 6 atmósferas, debiéndose, en caso necesario, disponer de las correspondientes válvulas reductoras.

Art.356.-

El diseño de la red de distribución se atenderá a las siguientes especificaciones:



**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PAGHECO**

1.- La red seguirá, cuando sea factible, el trazado viario y espacios públicos no edificables, en tramos lo más rectos posibles. Las arterias generales de conducción deberán configurarse en circuitos en forma de malla, permitiéndose solamente la distribución ramificada a nivel de manzana o cuando, a partir de la malla se dé servicio a menos de 100 viviendas en suelo residencial o a 10.000 m² de edificación en otros usos.

2.- La máxima curvatura sin empleo de piezas especiales será la que permita el juego de las juntas.

3.- Las conducciones se situarán a ser posible bajo las aceras. Podrán situarse bajo calzada cuando el trazado de las calles sea muy irregular.

4.- Se instalarán conducciones en ambas aceras para evitar excesivos cruces de la calzada, cuando el ancho de la misma sea superior a 20 m. o cuando la importancia del tráfico o bien el tipo de pavimento lo requiera.

5.- La red quedará dividida en sectores mediante llaves de paso, de manera que, en caso necesario, cualquiera de ellos pueda quedar fuera de servicio.

6.- Las llaves de paso de las conducciones se colocarán de forma que una avería en la misma no implique el cierre de las llaves pertenecientes a conducciones de diámetro superior.

7.- En las uniones entre distribuidores se colocará una llave de paso a la entrada del menor diámetro.

8.- Se colocarán las llaves de desagüe necesarias para que cualquier sector pueda ser vaciado en su totalidad.

Estos desagües estarán conectados a cauces naturales o a aforos de la red de alcantarillado. Caso de conectarse a la red de alcantarillado se colocará en la conducción con válvula de retención.

9.- Las conducciones de abastecimiento de agua estarán separadas de los conductos de otras instalaciones por las siguientes distancias, medidas entre generatrices interiores:

Alcantarillado.....	60 cm.
Gas.....	50 cm.
Electricidad (alta).....	30 cm.
Electricidad (baja).....	20 cm.
Telefonía.....	30 cm.

Estas distancias podrán ser menores siempre que se disponga de protecciones especiales.

10.- Se instalarán refuerzos para las conducciones en las situadas bajo calzadas u otros espacios en que se prevé el paso de vehículos.

11.- Los materiales que se empleen en la red de abastecimiento de agua serán, en conducciones, hierro fundido y fibrocemento para diámetros hasta 600 mm.; y polietileno en diámetros hasta 50 mm. se admitirán otros materiales que acrediten su idoneidad mediante el oportuno certificado.

Sección 3ª: Condiciones generales de la red de riego.

Art.357.-

La dotación mínima para consumo diario será de 20 m³/Ha, contabilizando el área ocupada por parques, jardines, calles y espacios libres públicos y comunitarios en general.

Art.358.-

El diseño de la red de riego se atenderá a las siguientes especificaciones:

1.- Las instalaciones destinadas a riegos de calles y jardines partirán de la instalación de distribución de agua por medio de una toma provista de llave de paso. Desde esta toma se distribuirán a las distintas bocas de riego.

2.- Cada ramal de distribución servirá como máximo a 12 bocas de riego.

3.- La boca de riego será de 40 mm. y permitirá el acoplamiento de manguera.

4.- Los materiales empleados en la red de riego serán preferentemente:, policloruro de vinilo rígido o polietileno flexible, pudiéndose admitir, no obstante, otros que acrediten su idoneidad por medio del correspondiente certificado. Las bocas de riego serán de fundición con mecanismo de bronce.

Sección 4ª: Condiciones generales de la red de hidrantes contra incendios.

Art.359.-

Al objeto de aplicación de las condiciones de la red de hidrantes contra incendios, el suelo Apto para Urbanizar se entenderá dividido en las siguientes zonas:

Zona A: Suelo industrial.

Zona B: Suelo residencial, zonas verdes, de uso deportivo y de juegos de niños.

Art.360.-

La instalación de hidrantes deberá cumplir, para cada una de las zonas especificadas anteriormente, las siguientes condiciones:

ZONA CAUDAL TIEMPO SUMINISTRO O DE LA BOCA SEPARACION MAX. ENTRE BOCAS

	(l/s)	(minutos)	(mm)	(m)
A	15,00	120	100	100
B	5,00	60	45	200

Art.361.-

1.- Los edificios provistos de instalaciones de protección contra el fuego dispondrán de un ramal de acometida a la red de abastecimiento de agua, que servirá exclusivamente a este tipo de instalación.

2.- Las bocas de incendios estarán conectadas a la red mediante una conducción para cada boca, provista en su comienzo de una llave de paso.

3.- Se situarán preferentemente en intersecciones de calles, o en lugares fácilmente accesibles al equipo de bomberos.



Sección 5ª: Condiciones generales del servicio de Saneamiento y Red de Alcantarillado.

Art.362.-

- 1.- *El saneamiento se realizará preferentemente por el sistema unitario y verterá a cauce natural o colector público, previo proceso de depuración.*
- 2.- *Las zonas industriales dispondrán de una red de alcantarillado propia con su correspondiente estación depuradora.*
- 3.- *No se permiten en ningún caso fosas sépticas.*

Art.363.-

El informe favorable de la autoridad sanitaria competente será preceptivo para garantizar las adecuadas condiciones de las depuraciones de aguas que se realicen.

Art.364.-

Los caudales medio y máximo de aguas negras se tomarán iguales a los correspondientes de abastecimiento.

Art.365.-

El caudal máximo de agua de lluvia considerado para el cálculo será igual al de un período de retorno de 10 años.

Art.366.-

Los proyectos de las redes deberán de cumplir las siguientes especificaciones:

- *Velocidad de las aguas entre 0,5 y 3 m/seg.*
 - *Sección mínima de 30 cm. de \emptyset .*
 - *Tuberías de hormigón centrifugado para diámetros menores de 60 cm. y de hormigón armado para los superiores.*
 - *Cámaras de descarga automática en cabecera.*
 - *Se instalarán pozos de registro en acometidas a la red, en encuentro de conductos, en cambios de pendiente, de sección y de dirección.*
- Su distancia máxima será de 50 m.*
- *La red se situará debajo de las aceras y será doble cuando la calle tenga una anchura superior a 21 m.*
 - *En calles sin aceras o de trazado irregular podrá ir debajo de la calzada.*
 - *Cuando la red discurra por una sola acera se dejarán previstos, en la opuesta, pozos a distancia máxima de 50 m. enlazados a la red mediante conductos que atraviesen la calzada.*
 - *Se reforzarán las canalizaciones cuando la generatriz superior del conducto esté a menos de 1 metro de profundidad respecto a aceras o 1,50 m. respecto a calzadas.*
 - *Se instalarán pozos de resalto en los puntos de cambio de cota mayor de los 80 cm. o bien, cuando los conductos que acometan al pozo tengan una altura sobre la solera superior a los 60 cm.*

Sección 6ª: Condiciones de las Redes de Distribución de Energía Eléctrica.

Art.367.-



Las instalaciones deberán cumplir el Reglamento de Estaciones de Transformación (O.M. de 23 de febrero de 1.949), el Reglamento Técnico de Líneas Áreas de Alta Tensión (Decreto de 28 de noviembre de 1.968) y el Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión (Decreto de 20 de septiembre de 1.973).

Art.368.-

La dotación mínima de potencia disponible para uso doméstico será de 0,6 Kw, por habitante.

Art.369.-

Todo Proyecto de Urbanización justificará que se dispone del contrato de suministro con la empresa eléctrica, en la potencia necesaria para cubrir la futura demanda de energía.

Art.370.-

Los centros de reparto se instalarán de las dimensiones necesarias para un número de celdas que posean, y de acuerdo con las normativas existentes de los organismos competentes y de la compañía suministradora.

Art.371.-

Los conductores correspondientes a las redes primarias y a las secundarias, todos ellos de media tensión, irán enterrados a una profundidad media, de la superficie del suelo terminado, de 1,30 m en una zanja de 60 cm de ancho, como media normal, que quedará modificada, de acuerdo con la normativa existente, según el número de conductores. Irán protegidos por un lecho de grava de río de 15 cm de profundidad bajo los mismos y de 10 cm por encima de ellos. A continuación se colocará una hilera de rasillas y sobre éstas una cinta de atención a la existencia de cable eléctrico.

Art.372.-

Las redes terciarias o de baja tensión seguirán una técnica similar, sólo que enterradas a una profundidad de 80 cm del nivel del suelo, y nunca a una distancia inferior a los 25 cm. de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de telecomunicación, etc.

Art.373.-

En cruzamientos con calles y carreteras todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de fibrocemento colocados a una profundidad de 20 cm. por debajo de los indicados en párrafos anteriores. En el caso de redes primarias o secundarias, como precaución adicional se embeberán los tubos en macizos de hormigón.

Art.374.-

Los conductores serán del material, secciones nominales, protecciones aislantes y aptos para las tensiones normalizadas por la Compañía Suministradora.

Art.375.-

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PAGHECO**

Los centros de transformación irán incorporados en locales previstos para tal fin en el interior de los edificios con cumplimiento de las normas de aislamiento y protección vigentes, o en locales prefabricados a tal fin en aquellas parcelas en las que la primera solución no fuera viable.

En todos los casos se cuidará muy especialmente de conseguir su absoluta integración al tratamiento dado a la parcela.

Art.376.-

Todos los conductores de las redes, tanto de distribución, como de alimentación, se tenderán por zonas comunes, preferentemente a lo largo de las distintas vías, y a ser posible debajo de las aceras.

Art.377.-

La urbanización de suelo de uso residencial transformará las líneas aéreas de alta tensión en líneas subterráneas.

Sección 7ª: Condiciones del servicio de alumbrado público.

Art.378.-

Los niveles de iluminación establecidos, así como los coeficientes de uniformidad, serán los siguientes:

LUGAR	NIVEL DE ILUMINACION	COEFICIENTE DE UNIFORMIDAD
Plazas y Glorietas	30 lux.	0,33
Vías Primarias:		
Calzada	25 lux.	0,33
Peatonales asociados	10 lux.	0,25
Peatonales	10 lux.	0,20
Vías Secundarias:		
Calzada	20 lux.	0,33
Peatonales asociados	10 lux.	0,25
Peatonales	5 lux.	0,18
Itinerarios Peatonales	5 lux.	0,18

Art.379.-

Todas las lámparas estarán alojadas en el interior de luminarias cerradas, dotadas de dispositivos de protección contra cortocircuitos.

Art.380.-

Todas las lámparas tendrán condensadores instalados con el fin de compensar el factor de potencia; esto podrá realizarse por grupos siempre que la intensidad total sea menor de 6 A.

Art.381.-

Los báculos y los brazos empleados para las luminarias dotadas con lámpara de vapor de sodio, así como los fustes empleados para las otras serán de constitución metálica, debidamente protegidos contra las

acciones de la intemperie. No deberán así mismo permitir la entrada de lluvia, ni la acumulación de agua de condensación.

Art.382.-

Todas ellas estarán dotadas del equipo necesario para su correcto funcionamiento (Reactancias, arrancadores, etc.).

Art.383.-

Todos los báculos y fustes irán conectados a tierra.

Art.384.-

Los conductores interiores serán aislados, con una tensión nominal de 1.000 V., irán protegidos a las entradas con un aislante suplementario, su sección mínima será de 1,5 mm² para brazos murales y 2,5 mm² para columnas o báculos y no podrán tener ningún empalme en el interior de las columnas o brazos.

Art.385.-

Las instalaciones de la red de suministro se realizarán subterráneas, de las mismas características que las de distribución, pero podrán ir los conductores a una profundidad de 40 cm.

Art.386.-

Se realizará por medio de circuitos trifásicos, con una sección no inferior a los 6 mm² y teniendo especial cuidado de que exista un buen equilibrio de carga entre las fases.

Art.387.-

Las secciones de los conductores estarán previstas para transformar las cargas debidas a las lámparas, a sus elementos asociados y a sus corrientes armónicas por lo que la carga mínima prevista será como mínimo 1,8 veces la potencia nominal de las lámparas que alimentan. Se tendrá mucho cuidado igualmente en el cálculo de las caídas de tensión sin que se sobrepase en ningún punto el 3 % de la potencia nominal.

Art.388.-

La tensión adoptada para las lámparas es de 220 voltios, conectadas entre fase y neutro.

Art.389.-

En los cuadros de mando y protección se colocará independientemente de los interruptores horarios o foto-eléctricos, un interruptor de corte omnipolar, así como dispositivos de protección contra cortocircuitos y sobrecarga de cada uno de los circuitos mandados desde el mismo.

Sección 8ª: Condiciones de las redes de telecomunicaciones.

Art.390.-

- 1.- Las instalaciones deberán cumplir la legislación general establecida sobre esta materia.*
- 2.- Los conductores correspondientes a las redes de distribución irán enterrados a una profundidad mínima de 30 cm. del nivel del suelo, y nunca a una distancia inferior a los 25 cm. de conductores de otros circuitos diferentes, tuberías, cables de energía eléctrica, etc.*

3.- En cruzamiento con calles y carreteras todos los tipos de conductores se colocarán en el interior de tubos de fibrocemento instalados a una profundidad de 20 cm. por debajo de los indicados en párrafos anteriores.

4.- Todos los conductores de las redes se tenderán por zonas comunes, preferentemente a lo largo de las distintas vías, y a ser posible bajo las aceras.

Sección 9ª: Condiciones de trazado, pavimentación de calles, encintado de aceras y tratamiento de espacios libres.

Art.391.-

1.- El trazado de las vías se atenderá a lo especificado en las condiciones particulares de cada sector.

2.- Las secciones transversales se ajustarán en lo posible a las indicativas que establece la documentación de las NN.SS. Los Servicios Técnicos del Ayuntamiento coordinarán los respectivos Proyectos de Urbanización.

3.- Los espacios para ubicar los contenedores de residuos se dispondrán en la vía pública sin reducir el ancho de las calzadas sin interrumpir el paso en aceras y sin ocupar espacio de jardines. Su dimensión mínima será 1,10 x 2,20 m. y el número necesario se calculará a razón de uno por cada 30 viviendas o 100 m². de otros usos, o fracción. (Modificación Normas Subsidiarias Nº 47, BORM nº 247, de 26 de noviembre de 2.001).

Art.392.-

Los materiales y demás características técnicas de la solera y de la capa de rodadura de la circulación rodada, responderán a las necesidades de los distintos tipos de calles en función de la intensidad del tráfico, según el siguiente cuadro:

1. Calles de anchura hasta 6 m.: Encintado y pavimentación de calzada: Bordillo de Hormigón prefabricado; calzada para tráfico ligero con base de 20 cm de espesor de zahorra artificial, riego de adherencia y capa de rodadura de 5 cm. de espesor con aglomerado asfáltico tipo IV. Aceras de 0,90 m. de ancho en cualquier punto de su recorrido de terrazo hidráulico, sobre lecho de hormigón de 10 cm de espesor.

Cuando las circunstancias no permitieren cumplir esta condición, las calles se tratarán como calzada continua de uso peatonal, con tolerancia de tráfico en su caso.

2.- Calles de anchura hasta 10 m.: Encintado y pavimentación de calzada: igual que en calles hasta 6 m. Aceras: de 1,20 m. de ancho de terrazo hidráulico, sobre lecho de hormigón de 10 cm. de espesor.

3.- Calles de anchura hasta 14 m.: Encintado y pavimentación de calzada: Bordillo de hormigón prefabricado; calzada para tráfico medio con base de 20cm de espesor de zahorra artificial, riego de imprimación, capa intermedia de 4 cm. de aglomerado asfáltico tipo III, riego de adherencia y capa de rodadura de 4 cm. de espesor con aglomerado asfáltico tipo IV. Aceras de 1,60 m de terrazo hidráulico, sobre lecho de hormigón de 10 cm. de espesor.

4.-Calles de 14 o más metros de anchura. Encintado y pavimentación de calzada: Igual que en calles entre 10 y 14 m. Aceras de 2,80 m. de terrazo hidráulico, sobre lecho de hormigón de 10 cm. de espesor.

Art.393.-

Los respectivos Proyectos de Urbanización se atenderán a las prescripciones contempladas en el Decreto Regional nº39/1987 de 4 de junio y orden de 15 de octubre de 1.991 de la Consejería de Política Territorial, Obras Públicas y Medio Ambiente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, sobre accesibilidad en edificios públicos y edificación, en aquellos puntos que les afecten así como a las normas específicas que redacten los Servicios Técnicos y apruebe el Ayuntamiento en Pleno en cuanto a tratamiento de texturas de aceras, tipos de bordillo, alcorques, etc. al objeto de que exista uniformidad de diseño.

Art.394.-

Los espacios libres (jardines y juegos de niños) así como las partes de vía pública que figuren en los respectivos Proyectos de Urbanización como ajardinadas, serán entregadas al Ayuntamiento en esta forma y, cuando se especifique, con plantación de arbolado de especies adecuadas.

Además de estos parámetros generales marcados por las NN.SS, las exigencias en lo referente a infraestructuras se complementan con las siguientes directrices:

2.4.2 Condiciones propuesta Plan Especial

2.4.2.1 Condiciones generales de urbanización

El proyecto de urbanización que debe redactarse para la ejecución del Plan especial se ajustará a lo dispuesto en LOTURM, artículo 183 a 187, el 234 y el 128, así como a los artículos 67 a 70 del Reglamento de Planeamiento y Normas urbanísticas de las NN.SS.

El proyecto de Urbanización desarrollará el presente Plan especial, tanto en las exigencias contenidas en su texto como en la documentación gráfica. Cumplirá las condiciones estipuladas en el "Pliego General de Condiciones para la Redacción y Tramitación de los Proyectos de Urbanización" y demás disposiciones municipales que fueran de aplicación.

Utilizará preferentemente el diseño de los elementos de urbanización que estén homologados y normalizados.

Siendo un plan especial a desarrollar sobre una ordenación ya establecida, se ha tratado de conservar y plantar el mayor nº de árboles posible en la unidad de actuación. Se han plantado 38 árboles nuevos en la unidad de actuación y se han conservado 15 árboles. Estos árboles quedan definidos en el plano de ordenación 7.4.

Tal y como se puede apreciar en dicho plano, con las limitaciones que se establecen de anchos de acera para mantener un itinerario peatonal accesible y las dimensiones de las zonas verdes preestablecidas, el nº de árboles resultante de la unidad de actuación es de 53. Siendo los que la unidad de actuación puede contener, atendiendo a las limitaciones anteriormente mencionadas.

Según estipula el artículo 128.5 de la LOTURM; para el proyecto de urbanización se establecerán medidas de renaturalización de las ciudades, tales como:

- Implantación de medidas contra la impermeabilización de suelos urbanos existentes mediante Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) y Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).
- Fomento de la reutilización y reciclado de residuos de la construcción (RCD).

Las previsiones y esquemas de trazado, dimensionamiento y características de las distintas redes de servicios del Plan especial, podrán modificarse, previa justificación técnica, en el Proyecto de Urbanización. Las obras de jardinería y de mobiliario urbano se atenderán en lo posible a la localización indicada en planos y a las especificaciones contenidas en el articulado del presente Plan.

Los proyectos específicos de redes o instalaciones que hayan de depender de las compañías concesionarias o adjudicatarias concretas, tales como los de abastecimiento de agua, red de energía eléctrica y red de canalizaciones de telecomunicaciones, redes de gas se realizarán de acuerdo con la normativa sectorial y de las empresas adjudicatarias del servicio, (cuando proceda), las cuales certificarán su conformidad a los correspondientes proyectos específicos, condición sin la cual no podrán ser aprobados definitivamente los Proyectos de Urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales de la ciudad y acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

Los proyectos de urbanización deberán contener las siguientes determinaciones para las mejoras medioambientales y funcionales de este ámbito:

- Ahorro Energético y mejora de las condiciones estéticas y de servicio de los elementos de alumbrado público.
 - Reducción de los consumos de alumbrado público mediante la utilización de lámparas de bajo consumo.
 - Reducción y mejora de niveles de iluminación, mediante utilización de sistemas ópticos en elementos de iluminación tradicionales de parque y aceras.
 - Utilización de luminarias y soportes de diseño integrado con las mismas, que mejoren las condiciones estéticas del entorno y las de servicio y mantenimiento.

- Utilización del alumbrado en la propia jerarquización de las vías.
- Mejoras medioambientales y de accesibilidad Reducción del impacto ambiental debido a los tendidos aéreos de líneas eléctricas existentes, mediante su enterramiento.
 - Reducción del nivel de ruidos derivado de las vías de alta intensidad de tráfico exterior al ámbito, mediante la creación de zonas verdes en los límites de dichas vías.
- Mejora de las condiciones ambientales en viario mediante la plantación de arbolado de alineación en el mismo siempre que sea posible.
- Reducción de la contaminación lumínica, mediante la utilización de luminarias en elementos de iluminación tradicionales de parques y jardines.
- Incorporación de soluciones constructivas y de diseño que optimicen la accesibilidad integral, teniendo en cuenta las necesidades de peatones con discapacidades por razones de edad, disminución de movilidad o de comunicación, comprensión del entorno, etc.
- Mejoras de diseño de la red viaria y acabados en pavimentación y mobiliario urbano
- Diferenciación clara de los distintos tipos de tráfico (vehículos, peatones etc) con espacios reservados para cada uno de ellos, bien delimitados y con texturas distintas.
- Aceras amplias en las vías donde se prevea mayor tráfico peatonal con protección verde frente al tráfico de vehículos.
- Anchura mínima de las aceras 1,50 m según señala el P.G.O.U. aunque se han previsto de 1,80 m. en cumplimiento de la orden VIV/561/2010.
- Utilización de baldosa de adoquín en los pavimentos peatonales.
- Utilización de bordillos en chaflán en delimitación de aceras, medianas, etc.
- La pendiente del aparcamiento deberá realizarse hacia la calzada.
- Mejoras en el diseño y construcción de las redes de servicios
- Saneamiento separativo siempre que sea posible.
- Tanques de retención de las aguas pluviales
- Automatización de la red de riego del arbolado de alineación de las zonas verdes.
- Diseño de las zonas verdes atendiendo a un menor consumo de agua en ellas.
- Evitar los tendidos aéreos provisionales de redes eléctricas o telefonía.
- Control de afecciones a la urbanización y coordinación de la misma con la obras de edificación.
- Realización de un estudio de optimización de la ubicación de redes de servicios en la vía pública, según los casos, teniendo en cuenta la normativa existente y a la necesidad de realizar las excavaciones en parcela con garantía de no afección a dichas redes.
- Estricto control de las afecciones a la vía pública derivadas de las obras de edificación, confinando éstas en lo posible en el ámbito de las respectivas parcelas en lo relativo a acopios, instalación de grúas, etc., permitiéndose sólo con carácter excepcional las

ocupaciones de la vía pública con los citados elementos y garantizándose en su caso, las reparaciones de los deterioros que puedan producirse por dicha utilización.

- Definición de los puntos de acometidas de todos los servicios a cada parcela, de forma coordinada con la realización de la urbanización, para evitar la rotura de pavimentos posteriores.

2.4.2.2 Excavación, movimiento de tierras, pavimentos y aceras

1. Los pavimentos serán preferentemente de aglomerado asfáltico en caliente o de riego asfáltico tricapa, dimensionados en función de las cargas que deban soportar. En calles con pendiente elevada u otros casos podrán acabarse con hormigón, justificándolo adecuadamente. En los espacios libres de jardín se ejecutarán pavimentos permeables, mediante soluciones basadas en la naturaleza (SBN), y sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).

2. Los bordillos serán de hormigón bicapa o de piedra. El pavimento de las aceras será antideslizante. El tipo de bordillo será C-7 terminado en chaflán.

3. El diseño de las aceras, bordillos, accesos a edificios, etc., se realizará de tal modo que no se produzcan barreras arquitectónicas que dificulten o hagan peligrosa la circulación de personas con minusvalías físicas.

4. Los proyectos y obras de Explanación y Pavimentación contemplarán la eliminación de barreras arquitectónicas y concretarán las medidas adoptadas para la misma (rebaje de bordillos, rampas alternativas, diferenciación de pavimentos, etc.), sin perjuicio de cumplimentar la normativa vigente en tal sentido.

5. Las redes viarias establecidas en el presente documento podrán ser objeto de reajustes a nivel de proyecto de urbanización de acuerdo con el grado de concreción que a éste corresponde y seguirán las siguientes indicaciones:

- Tratamiento homogéneo de aceras, bordillos, calzadas, alcorques, señalización, elementos de alumbrado, etc, como:
- Calzadas: Asfalto bicapa
- Bordillos: Hormigón rebajados (tipo C-7)
- Aceras: Adoquín
- Cuidado y diseño de los elementos de mobiliario urbano: bancos, papeleras, etc.
- Bajo las aceras discurrirán las redes de electricidad, telecomunicaciones, abastecimiento de agua y gas. Bajo la calzada las redes de saneamiento.

6. Las anchuras de aceras, calzadas y estacionamientos podrán ser reajustadas a nivel de Proyecto de Urbanización, sin que ello implique modificación del presente Plan especial, siempre que se cumplan las siguientes estipulaciones:

Que la anchura total de la vía, entre alineaciones, no sea modificada.

Que el número de estacionamientos previstos o posibilitados a través del presente Plan Especial no se vea disminuido como consecuencia de tal modificación con la excepción de los vados que resulten necesarios para el acceso controlado de vehículos a las parcelas.

Que la modificación no conlleve reducción alguna de la superficie de espacios libres de uso público anejos a la red viaria.

En cualquier caso, tales reajustes deberán quedar justificados en los preceptivos Anejos de "Reajustes con relación al Plan especial" de la Memoria Resumen y del Proyecto de Explanación y Pavimentación, y/o en el correspondiente Estudio de Tráfico y Aparcamiento.

7. Los espacios libres de uso público serán objeto de tratamiento de superficies mediante pavimentación adecuada, adaptarán su diseño a su propia finalidad de áreas estanciales. En los espacios libres de jardín se ejecutarán pavimentos permeables, mediante soluciones basadas en la naturaleza (SBN) y sistemas de Drenaje Urbano Sostenible (SUDs).

8. Los residuos de la construcción (RCD) serán reutilizados y reciclados.

En los espacios verdes se plantarán 24 árboles, y en los viales se plantarán 14 árboles con sus respectivos alcorques. Además, se conservarán 15 árboles en la unidad de actuación.

Los proyectos y obras de pavimentación viaria se ajustarán a las estipulaciones del P.G.O.U. en los epígrafes B.7.4.1 y B.7.4.4. Así como a la reglamentación de firmes, que resulte procedente en función de la materia.

2.4.2.3 Abastecimiento y distribución de agua potable.

1. Se considerarán potables las aguas que reúnan las condiciones de potabilidad química y bacteriológica que determinan las disposiciones vigentes. Si no existe garantía suficiente o cuando se prevea que las redes puedan ser fácilmente contaminadas se dispondrá de una instalación automática de depuración.

2. Se adoptará preferentemente el sistema de anillos cerrados; que será obligatorio cuando los ramales tengan longitud superior a 1000 metros. Los materiales cumplirán las normas UNE correspondientes; se utilizarán preferentemente tuberías de fundición, con diámetro interior mínimo de 80 mm, excepto en acometidas a parcela que podrá ser de polietileno de diámetro mínimo 40 mm.

3. La presión del agua en los puntos de consumo debe estar comprendida entre 3 y 5 atmósferas; en los casos en que sea superior a 5 atm., deben preverse válvulas reductoras.
4. La dotación mínima, incluyendo servicios comunes, será de 250 litros/hab x día y 40 m³/día x Ha de suelo terciario. Cuando no haya una garantía suficiente del suministro de la red general, se preverán depósitos o aljibes con capacidad suficiente para almacenar el agua para consumo durante un mínimo de 1 día.
5. En las zonas verdes, las redes de riego que se conecten a la red de distribución de agua potable deberán cumplir la normativa vigente, siendo independientes de la red de distribución y disponiendo de una acometida con contador para cada una de las zonas verdes.
6. Las conducciones de agua potable estarán siempre en un nivel superior a las de saneamiento y alcantarillado, con distancias verticales y horizontales entre una y otra no menor de 1 metro; en condiciones especiales y previa justificación puede reducirse a 0,50 m.
7. Los cálculos para el dimensionado de la red de abastecimiento se realizarán considerando una dotación no inferior a 250 litros diarios por habitante, y un caudal punta no inferior a dos veces y media el caudal medio.
8. La dotación de hidrantes no será inferior a una cada 200 metros y su ubicación se establecerá en puntos de fácil acceso para vehículos-cisterna. La acometida del hidrante será directa a la red general de abastecimiento mediante conducción de diámetro interior no inferior a 100 mm, y el caudal de suministro de cada hidrante no será inferior a 5 litros/segundo.
9. Las conducciones de las redes de abastecimiento, riego e hidrantes serán de fundición de diámetro mínimo 80 mm, en red mallada, recibiendo sobre lecho de arena, y rellenándose las zanjas de arena y el resto con productos granulares de préstamos, discurriendo toda ella por debajo de las aceras.
10. En el caso de utilizar conducciones de material diferente será preceptiva la conformidad de la Compañía de Aguas a la utilización de dichos materiales.

2.4.2.4 Saneamiento y alcantarillado.

1. La evacuación de aguas residuales se hará siempre por red de alcantarillado. No se autorizarán fosas sépticas individuales ni otros sistemas como pozos o zanjas filtrantes o el vertido simple al terreno o a cauce.
2. El sistema será separativo. En la red de pluviales se dispondrán imbornales o sumideros cada 50 metros con una superficie de recogida mayor de 600 m², y aliviaderos antes de la

entrada a la estación depuradora en caso de que no exista posibilidad de conexión a red existente o punto de vertido se dispondrá en superficie.

3. Las acometidas a la red se harán siempre a pozos de registro; se dispondrán pozos de registro, además, en cada cambio de dirección o de pendiente y cada 75 metros de distancia mínima.

5. Los conductos serán de PVC, color teja sn-4 para la red de saneamiento y de conexión entre imbornales, con medidas circulares u ovoides estandarizadas, con diámetro interior mínimo de 300 mm, recibándose sobre lecho de arena u hormigón para el caso de las tuberías de hormigón y rellenándose las zanjas con tierras exentas de áridos mayores de 80 mm de diámetro apisonadas, y hasta 20 cm por encima de la generatriz.

6. El vertido se hará necesariamente a la red municipal.

7. Las acometidas se harán a costa de los particulares interesados, previa la obtención de la correspondiente licencia. Se prohíbe expresamente la perforación de los conductos.

8. El sistema de saneamiento será separativo. El caudal de aguas negras será igual al correspondiente al de abastecimiento de agua y para el cálculo de los caudales de agua de lluvia se establecerá una lluvia de cálculo equivalente a un chubasco no inferior a 160 litros/segundo x hectárea durante quince minutos, o se dimensionará de acuerdo con las normas de urbanización vigentes.

9. Fuere cual fuere el diámetro de cálculo resultante, no se adoptarán conducciones de diámetro interior inferior a 300 mm. Se justificarán los diámetros en función del caudal.

10. El trazado de las conducciones de saneamiento se establecerá bajo calzada y de no ser ello posible bajo estacionamientos.

11. El material de las canalizaciones será PVC sn-4 color teja para la red de saneamiento y hormigón para la red de pluviales.

12. Las tuberías se recibirán sobre lecho de arena para el caso de las conducciones de PVC, y sobre lecho de hormigón o arena, dependiendo del diámetro, para las conducciones de hormigón. Se rellenarán con arena los laterales y 20 cm por encima de la generatriz superior del tubo.

13. Los pozos serán de hormigón en masa con conos excéntricos, se dispondrán cada 75-100 m y en los cambios de dirección.

2.4.2.5 DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO



1. Los proyectos de redes de alimentación eléctrica deberán ajustarse a la normativa e instrucciones de la compañía suministradora y obtener aprobación de los Servicios Técnicos.
2. Las redes de alimentación y distribución serán subterráneas, discurrirán bajo las aceras. Las líneas de M.T. se colocará como mínimo a 1 m de profundidad. Los centros de transformación se harán de acuerdo a la normalización adoptada por la compañía distribuidora y estarán dotados de doble alimentación.
3. Las necesidades de energía eléctrica para cálculo de demandas serán como mínimo las siguientes:
Viviendas 75 w/m²
Industria 125 w/m²
Locales comerciales 100 w/m²
Oficina 100 w/m²
Centros de enseñanza 500 w/m²
Alumbrado público 1,5 w/m² de vial
4. Las condiciones mínimas exigibles al alumbrado público en cuanto se refiere a niveles de servicio serán las siguientes:

ILUMINACIÓN UNIFORMIDAD

Redes principales 20 lux

Redes secundarias 14 lux

Las luminarias se montarán sobre columnas troncocónicas de 12 metros de altura y de color a elegir. La instalación será subterránea bajo tubo corrugado bicapa, todo ello confinado en hormigón.

2.4.2.6 JARDINERÍA Y MOBILIARIO URBANO

Las obras de jardinería y mobiliario urbano se ajustarán en lo posible a la localización indicada en los planos y a las especificaciones contenidas en el presente Plan Especial.

El nº de árboles será el indicado en los planos del Plan especial. Su ubicación en las zonas verdes podrá adaptarse en el proyecto de urbanización.

La elección de especies de jardín se hará de forma que se elijan las más adecuadas a la climatología.

Se instalarán fuentes provistas de desagüe en número mínimo de una por cada hectárea ajardinada.

El mobiliario urbano se ajustará a modelos normalizados.

2.4.2.7 RED DE GAS

La norma básica del Sector gasista es la Ley 34/1998, de 7 de octubre, del Sector de Hidrocarburos, con las diversas modificaciones que se han ido introduciendo con el objetivo,



entre otros, de trasponer las diferentes Directivas Europeas de aplicación (1998/30/CE;2003/54/CE;2009/73/CE). En esta Ley del Sector de Hidrocarburos se describe el régimen de actividades del sector gasista y las diferentes infraestructuras que lo componen.

En desarrollo de dicha norma, el Real Decreto 1434/2002, de 27 de diciembre, regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y los procedimientos de autorización de instalaciones de gas natural.

El Real Decreto 949/2001, de 3 de agosto, regula por su parte el acceso de terceros a las instalaciones gasistas y establece un sistema económico integrado del sector de gas natural.

La normativa técnica de construcción y mantenimiento de redes que resulta de aplicación es el Real Decreto 919/2006, de 28 de julio, por el que se aprueba el Reglamento técnico de distribución y utilización de combustibles gaseosos y sus instrucciones técnicas complementarias, así como la Orden de 18 de noviembre de 1974 por la que se aprueba el Reglamento de Redes y Acometidas de Combustibles Gaseosos en lo que no contradiga a aquél.

2.5 NORMAS DE EDIFICACIÓN

2.5.1. CONDICIONES GENERALES

Las condiciones particulares de cada una de las zonas, se aplican conforme a lo indicado en las ordenanzas correspondientes de las NN.SS, que regulan y detallan el régimen urbanístico a que han de someterse las edificaciones y usos de cada una de ellas en función de su localización, aunque en el mismo se introducen modificaciones.

En función de los objetivos diferentes que el Plan especial persigue en cada lugar, y de su uso característico, el sector se ha dividido en zonas de la siguiente forma.

División en zonas:

- (1) RESIDENCIAL
- (2) COMERCIAL Y OTROS USOS COMPATIBLES.
- (3) DOTACIONAL VERDE PÚBLICO
- (4) INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (CENTROS DE TRANSFORMACIÓN)

Para estas zonas el presente Plan Especial, a través de estas Normas, regula su desarrollo mediante condiciones particulares determinadas para cada una de ellas.

2.5.2. NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA

Ordenanza 2c. Unidad de actuación. Una vez gestionada será de aplicación la ordenanza 2b.

ORDENANZA 2b:

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA 2b:

TRANSICIÓN ENSANCHE EN COLMATACIÓN

Ordenanza 2c. Unidad de actuación

Una vez gestionada será de aplicación la ordenanza 2b.

Ordenanza 2b: Zona2b. Transición de Ensanche en Colmatación

CONCEPTO Y AMBITO DE APLICACIÓN:

La zona "Transición de Ensanche en Colmatación" grafiada como **R, TC (2b)**, en estas normas, comprende aquellas zonas exteriores a las de "Casco Urbano" que corresponden a sectores en curso muy avanzado de edificación en los que se precisa una reglamentación para el actual proceso de colmatación y para la futura renovación en su caso.

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN:

Serán de aplicación:

- Edificación en manzana cerrada.
- Edificación en manzana abierta.
- Edificación adosada.
- Edificación aislada.

CONDICIONES DE USO:

El uso característico será el grafiado en el documento planos y se autorizarán los siguientes:

- Residencial en todas sus clases y categorías. **R**
- Garaje-aparcamiento en todas sus categorías en grados 1º y 2º
- Industrial, categorías 1ª y 2ª, situaciones A, B y C.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Comercial, en todas sus categorías. **TC**
- Espectáculos y salas de reunión en clases A y B en todas sus categorías y grados.
- Socio-cultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Religiosos en todas sus categorías.

- Esparcimiento en todas sus clases.

USOS O ACTIVIDADES

USOS COMPATIBLES:

Todos los relacionados en condiciones de uso

USOS INCOMPATIBLES:

Los no relacionados en condiciones de uso o como usos compatibles

CONDICIONES ARQUITECTONICAS:

- Edificabilidad La edificabilidad global resultante será la obtenida por aplicación directa de la ordenanza correspondiente 2b. La edificabilidad no podrá superar la reflejada en la siguiente tabla:

MANZANA	SUELO m ²	EDIFICABLE m ²
M2	4.215,79	6.255,55
M3	2.193,84	3.265,59
M4	7.065,37	10.464,49
F 1	21,90	10,95
F 2	21,90	10,95
F 3	16,90	8,45
TOTAL	13.535,70	20.015,98

- Altura máxima.....8.00 m.

-Nº de plantas 2

- Parcela mínima.....100 m2.

- Ocupación máxima.....100 %

- Retranqueo mínimo a linderos y vial: Sin retranqueos obligatorios. Se permitirá retranqueo de fachada sin pérdida de fondo edificable siempre que las medianeras que se generen se traten como fachadas. El espacio libre que se produzca con el retranqueo tendrá que ser destinado a jardín privado o aparcamiento.

- Aparcamientos mínimos: uno cada 100 m2. de edificación.

- Fondo máximo edificable. Será de 14 metros. En planta baja, el fondo será el mismo si su uso es vivienda y total si el uso es distinto del de vivienda.

En el caso de TC en una sola planta de altura máxima 8 m, no se limitará el fondo máximo edificable.

En solares con fachadas opuestas a dos calles, con distancia entre ellas igual o inferior a 31 metros podrá edificarse sin la condición de límite de profundidad máxima, de forma que no se aumente la edificabilidad.

-Entreplantas. Se autorizan las entreplantas computando en edificabilidad.

-Se adoptarán medidas de captación de agua de lluvia en edificios para su posterior reutilización y evitar así el vertido de agua acumulada en cubiertas a las vías públicas, para no incrementar las escorrentías en episodios de precipitación de carácter intenso.

-Se realizarán soluciones basadas en la naturaleza (SBN) en los edificios, como la

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232402126446636



implementación de cubiertas vegetales siempre que sea posible.

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Todos los paramentos exteriores deberán tener tratamiento de fachadas, y se emplearán materiales de los usados tradicionalmente en la zona o que no desentonen con ellos.

El cerramiento de parcelas se realizará con una altura máxima de 1 metro para la fábrica de albañilería, y de 2 m. para rejas, setos vegetales o alambrados. No se permitirá el alambre espinoso.

Las medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revestirán con materiales que armonicen con la fachada y con el aspecto general de la edificación.

CONDICIONES DE PUBLICIDAD Y CARTELERIA:

Será de aplicación la ordenanza municipal de publicidad exterior a excepción de lo siguiente:

Se permiten los Tótems o mono postes en el dominio privado, de hasta 20 m de altura total, incluido en la misma el cartel anunciador con dimensiones máximas, el mismo de 5 metros de largo por 4 metros de alto.

ORDENANZA 10:

CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA SERVICIOS TÉCNICOS:

ZONA DE SERVICIOS TÉCNICOS F (10)

Ordenanza 10. Servicios técnicos

AMBITO DE APLICACIÓN

El ámbito de esta ordenanza grafiada como **F (10)**, en estas normas, está constituido por aquellas áreas destinadas a albergar instalaciones generales de utilidad pública.

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN:

Serán de aplicación:

- Edificación aislada.

Solo se permitirá la instalación en dichas parcelas de módulos prefabricados Homologados para dicho uso, que albergaran los centros de transformación en su interior, estando prohibido otro tipo de edificación.

CONDICIONES DE USO:

Se autorizarán los siguientes:

. Centros de transformación de energía. **FE**

USOS O ACTIVIDADES

USOS COMPATIBLES:

Todos los relacionados en condiciones de uso

USOS INCOMPATIBLES:

Los no relacionados en condiciones de uso o como usos compatibles

CONDICIONES ARQUITECTONICAS:

- Edificabilidad 1,0 m2/m2.
- Altura máxima.....4.00 m., pudiéndose sobrepasar dicha altura cuando se justifique debidamente su necesidad por las características propias de la instalación.
- Nº de plantas 1
- Parcela mínima..... No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo ubicarse en cualquier parcela delimitada cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
- Ocupación máxima.....No se fija
- Retranqueo mínimo a linderos y vial: Se dejará un espacio libre alrededor de 1,00 m de ancho, de manera que la separación a linderos será siempre de 1,00 m, pudiendo en cambio alinearse a alineación oficial.
- Aparcamientos mínimos: No se fija
- Fondo máximo edificable. No se fija
- Entreplantas. Se autorizan las entreplantas computando en edificabilidad

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Las edificaciones se ajustarán a la normativa específica para cada caso y en aquellas que así lo requiriesen a la Normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

ORDENANZA 6:

Parques y jardines públicos.

Ordenanza 6. Parques y jardines públicos

CONCEPTO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN:

La zona de "Parques y Jardines Públicos" grafiada como **VJ y VE (6)**, en los planos de las presentes Normas, comprende aquellas áreas destinadas a espacios libres públicos con proporción grande de vegetación, y que están dedicados a la cultura, recreo y esparcimiento de los ciudadanos, y al mantenimiento de la calidad ambiental de la vida urbana.

Será de aplicación la sección 13ª del capítulo 10 (Artículo 260 a 266) de las NN.SS. Esta ordenanza se entenderá encaminada además a la conservación de árboles y arbustos, así como el incremento de la población arbórea y, en general, a la creación y conservación de los mantos de vegetación de las zonas urbanas.

TIPOLOGIAS:

Serán de aplicación:

Jardines. VE (6)

Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres arbolados en los que predominen las texturas blandas de suelo tapizadas de verde, setos, macizos de flores, etc., y que por estar integrados dentro del tejido urbano y fundido con las áreas residenciales, industriales y de equipamiento, tienen un carácter marcadamente diferenciado con respecto a los parques. Pertenecen a esta categoría, entre otros, los espacios verdes libres de dotación obligatoria en el suelo Apto para urbanizar.

En los espacios libres de jardín se ejecutarán pavimentos permeables, mediante soluciones basadas en la naturaleza (SBN), y sistemas de drenaje urbano sostenible (SUDs)

Áreas de juego y recreo de niños. VJ (6)

Quedan comprendidos en esta categoría los espacios libres acondicionados para el recreo de los niños.

Zonas de estancia al aire libre (6).

Quedan comprendidos dentro de esta categoría los espacios libres de uso exclusivamente peatonal, aptos para la estancia de personas en reposo, situados en áreas de remanso del tráfico peatonal o rodado y que no puedan ser incluidos dentro de las anteriores categorías.

CONDICIONES DE USO:

Se autorizarán los siguientes:

Comprende los espacios al aire libre que, con independencia del régimen jurídico y urbanístico a ellos asociados, sean soporte de actividades recreativas o simplemente contemplativas y en los que predomine el tratamiento con texturas vegetales.

USOS O ACTIVIDADES

USOS COMPATIBLES CON JARDINES VE (6):

Son compatibles con este uso, los siguientes con las limitaciones que se especifican:

- a) Comercial: Sólo pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, flores y plantas, refrescos y tabacos de superficie máxima construida 10 m².
- b) Espectáculos y salas de reunión: Pequeños auditorios al aire libre con capacidad no superior a 250 espectadores y quioscos de música, quioscos de bebidas de superficie construida inferior a 10 m².
- c) Uso socio-cultural, docente y asistencial: Pequeños quioscos-bibliotecas de superficie construida inferior a 225 m² construidos.
- d) Uso deportivo. En categoría 4^a según NN.SS.
- e) Instalaciones de servicio. Almacenes de útiles de jardinería y limpieza, invernaderos y estufas, servicios de aseo.
- f) Otras categorías del uso esparcimiento: Son compatibles con esta categoría las categorías 3^a y 4^a del uso esparcimiento en zonas libres de las NN.SS.
- g) Garaje-aparcamiento, en categoría 2^a, exclusivamente en sótanos y semisótanos.

El conjunto de los usos compatibles con estas categorías excepto los que se incluyen en el párrafo f) no podrán ocupar más del 20% de la superficie total del jardín.

USOS INCOMPATIBLES:

Los no relacionados en condiciones de uso o como usos compatibles

USOS COMPATIBLES CON ÁREAS DE JUEGO Y RECREO DE NIÑOS VJ (6):

Son compatibles con este uso, los siguientes con las limitaciones que se especifican:

Son compatibles con este uso la instalación de pequeños quioscos de superficie construida 10 m² dedicados a la venta de artículos para niños y fácilmente desmontables.

No podrán instalarse en proporción mayor de un quiosco por cada 1.000 m² o fracción de superficie dedicada a juegos. Así mismo, será compatible el uso de garaje-aparcamiento en categoría 2^a, exclusivamente en sótano y semisótano.

Estas áreas podrán estar integradas dentro de parques y jardines y de zonas de estancia libre.

3.- Deberán estar dotados de elementos fijos adecuados a la función que han de desempeñar, así como de texturas de suelo blando y de un área especialmente dedicada a los menores de 4 años con foso de arena de río.

4.- No podrán estar ubicados en zonas peligrosas con relación al tráfico rodado; cuando uno o varios lados de la superficie reservada a zona de juego y recreo de niños linden con calzadas o con aceras de menos de 6 m de ancho, deberán disponer de las barreras de protección adecuadas.

USOS INCOMPATIBLES:

Los no relacionados en condiciones de uso o como usos compatibles

USOS COMPATIBLES CON ZONAS DE ESTANCIA AL AIRE LIBRE (6):

Sólo podrán implantarse quioscos de bebidas, periódicos, venta de artículo para niños, etc., siempre que sean desmontables y, en general, los permitidos en la aceras del sistema viario.

El Ayuntamiento podrá autorizar, con carácter eventual las construcciones desmontables para la instalación de mercadillos, guiñol, teatro al aire libre, espectáculos de luz y sonido, etc. siempre que el recinto tenga dimensiones adecuadas. Bajo concesión municipal se permite la instalación de terrazas de bar estacionales.

También es compatible el uso de garaje-aparcamiento en categoría 2^a, exclusivamente en sótanos y semisótanos.

USOS INCOMPATIBLES:

Los no relacionados en condiciones de uso o como usos compatibles

CONDICIONES ARQUITECTONICAS:

- Edificabilidad 0.01 m²/m².
- Altura máxima.....3.00 m., pudiéndose sobrepasar dicha altura cuando se justifique debidamente su necesidad por las características propias de la instalación.
- Nº de plantas 1
- Parcela mínima.....No se fija.
- Ocupación máxima.....20 %
- Retranqueo mínimo a linderos y vial: Sin retranqueos obligatorios.

- Aparcamientos mínimos: No se fija
- Fondo máximo edificable. No se fija
- Entreplantas. Prohibidas

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Las edificaciones se ajustarán a la normativa específica para cada caso. Y en aquellas que así lo requiriesen a la Normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

En los planos de Alineaciones y Usos Específicos se indica el uso al que específicamente esta destinado cada parcela. Siendo los demás usos compatibles conforme a lo indicado en estas normas particulares.

3. PLAN DE ACTUACIÓN

Incluido en parte en Normas de Gestión, sistemas y plazos de actuación

3.1. GENERALIDADES, TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS:

Las ordenanzas de las zonas de este Plan especial tienen carácter complementario a las de las NN.SS, por lo que este último regirá con carácter subsidiario en todo aquello no previsto en estas ordenanzas.

La terminología de conceptos a aplicar será la prevista en la orden de la Consejería de Fomento e Infraestructuras, por la que se aprueba la instrucción técnica en materia territorial y urbanística. Estandarización y normalización de instrumentos de planeamiento (ITU-PL1). Y la de las NN.SS de torre pacheco, que se grafía entre paréntesis en toda la documentación del presente avance de Plan Especial.

3.2 SISTEMA DE ACTUACIÓN

Compensación para la unidad de actuación, aunque podrá adoptarse cualquiera de los sistemas previstos en la LOTURM para la iniciativa privada utilizando el sistema oportuno.

Generalidades:

A) Este Plan Especial se formula por el propietario mayoritario de terrenos en el ámbito de actuación U.A. 7.2 de Torre pacheco. Los propietarios de los terrenos incluidos dentro de su ámbito estarán obligados al cumplimiento de las siguientes cargas:

- Efectuar las cesiones de terrenos previstas en este Plan Especial
- Sufragar los costes de urbanización en la cuantía que se justifique en el Proyecto de Liquidación de Obra correspondiente.

B) Los costos de urbanización comprenderán los siguientes conceptos:

- Las obras de viabilidad, saneamiento, suministro de agua, alumbrado público, electrificación, telefonía, gas, mobiliario urbano, arbolado, y jardinería.
- Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de este Plan Especial.
- El coste del Plan Especial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.
- El coste de las obras exteriores e interiores de infraestructura necesarias.

C) Las obligaciones y cargas de los propietarios de los terrenos de este Plan Especial serán objeto de distribución justa entre los mismos, juntamente con los beneficios derivados del planeamiento, en la forma que libremente convengan mediante reparcelación. El incumplimiento de las obligaciones y cargas impuestas por la legislación urbanística y por lo indicado en este Plan Especial habilitará al Ayuntamiento de Torre pacheco, para expropiar los terrenos afectados.

D) La cesión de aprovechamiento procede, conforme a lo previsto en el art. 78 y 87 de la de la LOTURM, si bien este debería ser del 10%, por ser una reordenación de suelo urbano sin consolidar. En este caso, según la previsión realizada en la ficha de la unidad de actuación, corresponde el 15% de cesión de aprovechamiento, lo que deviene de las NNSS, aprobadas en su día, conforme al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y ordenación Urbana que en su art. 27, fijaba como aprovechamiento de cesión a la administración actuante el 15%. Siendo en este caso, la cesión del 15% libre de gastos de urbanización.

E) **COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN** de aprovechamiento:

En función del uso característico, emplazamiento y tipología edificatoria de las manzanas se definirán los coeficientes de homogeneización en la reparcelación.

3.3. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El régimen urbanístico del suelo será el correspondiente al suelo urbano. (sin consolidar: 2c. unidad de actuación).

Calificación del suelo (Usos pormenorizados):

Residencial R

comercial TC

Espacio libre para jardines VJ- VE (6)

Infraestructuras básicas F (IB)

Conforme al artículo 89 de la LOTURM:

1. El suelo urbano podrá edificarse cuando los terrenos adquieran la condición de solar, o bien cuando se asegure la ejecución simultanea de la urbanización y la edificación mediante las garantías señaladas en la ley.
2. Podrán implantarse en las áreas donde el uso este permitido, actividades económicas o dotaciones con anterioridad a la aprobación de los instrumentos de gestión y urbanización, siempre que respeten la ordenación señalada en el planeamiento, con las condiciones y garantías señaladas en la LOTURM.
3. Podrán admitirse usos y obras provisionales, con las condiciones y requisitos establecidos en la LOTURM, siempre que no se incumplan los plazos establecidos en el planeamiento para la urbanización o edificación.

CONDICIONES A CUMPLIR PARA APLICAR EL REGIMEN URBANISTICO TRANSITORIO:

1. Se garantizara el 100 % de las obras de urbanización correspondientes a la parcela a edificar calculados conforme al porcentaje de participación según cuadro de propiedades.
2. Se edificará justificando no agotar mayor edificabilidad del 50% del derecho correspondiente del propietario, descontado el 15% de derecho municipal.
3. Lo ya edificado computa como parte del derecho del propietario a efectos de cómputo en el régimen transitorio.
4. Se cumplirá el plan de etapas y plazo de urbanización. En caso contrario lo edificado pasará a situación de fuera de ordenación.

3.4 CONDICIONES PARA LOS ESTUDIOS DE DETALLE, PARCELACIONES Y PROYECTOS DE URBANIZACIÓN:

Se aplicarán las condiciones previstas en las NN.SS de Torre Pacheco y en la legislación vigente.

3.5 NORMAS DE EDIFICACIÓN

Serán de aplicación las normas urbanísticas generales de las NN.SS de Torre pacheco, en todo lo que no contradiga con lo indicado en las normas particulares de cada zona que se indican a continuación:

ZONA 2b. Ordenanza 2b

- USO GENERICO

Conforme a la documentación gráfica de este Plan especial, el uso característico será el grafiado en los documentos planos según manzanas:

- Residencial R (2b)
- Comercial TC (2b)

- TIPOLOGIAS PERMITIDAS

- TIPOLOGIA ARQUITECTONICA CARACTERISTICA:

- Edificación en manzana cerrada.
- Edificación en manzana abierta.
- Edificación adosada.
- Edificación aislada.

- USOS O ACTIVIDADES

- USOS COMPATIBLES:

- Residencial en todas sus clases y categorías.
- Garaje-aparcamiento en todas sus categorías en grados 1º y 2º
- Industrial, categorías 1ª y 2ª, situaciones A, B y C.
- Oficinas en todas sus categorías.
- Comercial, en todas sus categorías.
- Espectáculos y salas de reunión en clases A y B en todas sus categorías y grados.
- Socio-cultural y docente, en todas sus clases, categorías y grados.
- Sanitario en categorías 2ª, 3ª y 4ª.
- Deportivo en categorías 3ª, 4ª y 5ª.
- Religiosos en todas sus categorías.
- Esparcimiento en todas sus clases.

- USOS INCOMPATIBLES:

Todos los no previstos como compatibles

- CONDICIONES ARQUITECTONICAS:

- Edificabilidad La edificabilidad global resultante será la obtenida por aplicación directa de la correspondiente ordenanza 2b. La edificabilidad no podrá superar la reflejada en la siguiente tabla:

MANZANA	SUELO m ²	EDIFICABLE m ²
M2	4.215,79	6.255,55
M3	2.193,84	3.265,59
M4	7.065,37	10.464,49
F 1	21,90	10,95
F 2	21,90	10,95
F 3	16,90	8,45
TOTAL	13.535,70	20.015,98

- Altura máxima.....8.00m.

- Parcela mínima.....100 m2.

- Ocupación máxima.....100 %

- Retranqueo mínimo a linderos y vial: Sin retranqueos obligatorios. Se permitirá retranqueo de fachada sin pérdida de fondo edificable siempre que las medianeras que se generen se traten como fachadas. El espacio libre que se produzca con el retranqueo tendrá que ser destinado a jardín privado o aparcamiento.

- Aparcamientos mínimos: 1 cada 100 m2. de edificación de cualquier uso

- Fondo máximo edificable. Será de 14 metros. En planta baja, el fondo será el mismo si su uso es vivienda y total si el uso es distinto del de vivienda.

En el caso de TC en una sola planta de altura máxima 8 m, no se limitará el fondo máximo edificable.

En solares con fachadas opuestas a dos calles, con distancia entre ellas igual o inferior a 31 metros podrá edificarse sin la condición de límite de profundidad máxima, de forma que no se aumente la edificabilidad.

- Entreplantas. Se autorizan las entreplantas computando en edificabilidad.

- Se adoptarán medidas de captación de agua de lluvia en edificios para su posterior reutilización y evitar así el vertido de agua acumulada en cubiertas a las vías públicas, para no incrementar las escorrentías en episodios de precipitación de carácter intenso.

- Se realizarán soluciones basadas en la naturaleza (SBN) en los edificios, como la implementación de cubiertas vegetales siempre que sea posible.

-CONDICIONES ESTETICAS:

Todos los paramentos exteriores deberán tener tratamiento de fachadas, y se emplearán materiales de los usados tradicionalmente en la zona o que no desentonen con ellos.

El cerramiento de parcelas se realizará con una altura máxima de 1 metro para la fábrica de albañilería, y de 2 m. para rejas, setos vegetales o alambrados. No se permitirá el alambre espinoso.

Las medianeras que queden al descubierto, aunque sea provisionalmente, se revestirán con materiales que armonicen con la fachada y con el aspecto general de la edificación.

ZONA DE SERVICIOS TÉCNICOS F (10). Ordenanza 10

- **USO GENERICO:** Instalaciones generales de utilidad pública.

- **TIPOLOGIAS DE EDIFICACIÓN:**

Serán de aplicación:

- Edificación aislada.

Solo se permitirá la instalación en dichas parcelas de módulos prefabricados Homologados para dicho uso, que albergaran los centros de transformación en su interior, estando prohibido otro tipo de edificación.

- **CONDICIONES DE USO:**

- Edificación independiente, con acceso y solar propio, separado de todos sus linderos, y destinado íntegramente a alguna de las actividades que se relacionan en esta ordenanza y que se especifican en el plano correspondiente.

Se autorizarán los siguientes:

. Centros de transformación de energía. FE

- **USOS O ACTIVIDADES**

- **USOS COMPATIBLES:**

Todos los relacionados en condiciones de uso

- **USOS INCOMPATIBLES:**

Los no relacionados en condiciones de uso o como usos compatibles

- **CONDICIONES ARQUITECTONICAS:**

- Edificabilidad 0,5 m²/m².

- Altura máxima.....4.00 m., pudiéndose sobrepasar dicha altura cuando se justifique debidamente su necesidad por las características propias de la instalación.

-Nº de plantas 1

- Parcela mínima..... No se establece condición de parcela mínima para las parcelas existentes, pudiendo ubicarse en cualquier parcela delimitada cumpliendo las restantes condiciones particulares de la zona.
- Ocupación máxima.....No se fija
- Retranqueo mínimo a linderos y vial: Se dejará un espacio libre alrededor de 1,00 m de ancho, de manera que la separación a linderos será siempre de 1,00 m, pudiendo en cambio alinearse a alineación oficial.
- Aparcamientos mínimos: No se fija
- Fondo máximo edificable. No se fija
- Entreplantas. Se autorizan las entreplantas computando en edificabilidad

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Las edificaciones se ajustarán a la normativa específica para cada caso y en aquellas que así lo requiriesen a la Normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

ZONA DE PARQUES Y JARDINES VJ y VE. Ordenanza 6

- USO GENERICO:

Zonas verdes

- TIPOLOGIAS PERMITIDAS:

Serán de aplicación

Jardines VE (6)

Áreas de juego y recreo de niños VJ (6)

Zonas de estancia al aire libre (6)

-TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA CARACTERÍSTICA:

Zonas verdes

- USOS O ACTIVIDADES

- USOS COMPATIBLES

Las actividades específicas de este uso genérico. Y las relacionadas en condiciones generales como compatibles con sus limitaciones.

- USOS INCOMPATIBLES:

Los no relacionados en condiciones de uso como usos compatibles

- CONDICIONES ARQUITECTONICAS:

- Edificabilidad:.....0,01 m²/m²

- Altura máxima.....3.00 m. Pudiéndose sobrepasar dicha altura cuando se justifique debidamente su necesidad por las características propias de la instalación.

- Nº de plantas.....1
- Parcela mínima.....No se fija
- Retranqueo mínimo a vía pública..... Sin retranqueos obligatorios
- Aparcamientos mínimos: No se fija
- Fondo máximo edificable: No se fija
- Entreplantas: Prohibido

CONDICIONES ESTÉTICAS:

Las edificaciones se ajustarán a la normativa específica para cada caso. Y en aquellas que así lo requiriesen a la Normativa del Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

4.-ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

4.1.-OBJETO Y EXTENSIÓN DEL ESTUDIO.

4.1.1.OBJETO

El estudio económico que se realiza a continuación tiene por objeto comprobar:

1º Que los precios del suelo urbanizado resultantes para la edificación que se prevé realizar en el área de actuación, en los que se incluyen las cargas derivadas de la realización de este Plan, son inferiores a los precios actuales de mercado.

2º Que las cargas derivadas de la realización de este Plan son soportables económicamente por la edificación prevista, y no superan los porcentajes normales. Este estudio económico se refiere a la totalidad del área abarcada por el planeamiento propiamente dicho.

4.1.2.-PROCESO DEL ESTUDIO

Se determina el valor total de las obras a realizar para el acondicionamiento urbanístico de la actuación, haciendo hipótesis realistas con base en unas mediciones ponderadas sobre las soluciones previsibles para la urbanización.

Se incorpora al estudio, asimismo, el valor de las indemnizaciones por derribo de construcciones, cosechas y plantaciones, e instalaciones en general, que se producen con motivo de la actuación. Todo este proceso nos lleva a obtener unos valores resultantes de la actuación que se revierten a una unidad fundamental: la superficie del techo construible en las áreas edificables. De esta forma obtenemos unos valores medios generales de repercusión sobre el m², de techo para toda el área. Considerando el carácter eminentemente social de esta actuación urbanística, y las distintas capacidades para soportar los costes que resisten

cada uno de los tipos de edificación contenidos en el Plan se efectúa una descomposición racional del precio medio así determinado.

Se puede llegar de esta forma a determinar para la totalidad de la actuación, habida cuenta de la superficie de la edificación contenida en el mismo y del uso a que se destinan, las cargas que les corresponde soportar, derivadas de la totalidad de la actuación. Por último, se establece, en cada uno de los tipos de edificación considerados, la relación de las cargas al coste total, para comprobar que los porcentajes resultantes de dicha comparación están dentro de los límites habituales. A estos efectos se introduce un factor de corrección que permite englobar términos heterogéneos, como pueden ser el uso comercial o el uso residencial. Unos factores de ponderación adecuados pueden ser los coeficientes de homogeneización utilizados en el cálculo del aprovechamiento medio.

La operación global se imagina como si todos los terrenos se comprasen, se urbanizasen y se enajenasen, por un ente ideal, sin beneficio final alguno; se determinan las cargas que se derivan del proceso previsto, y se reparten entre las unidades urbanísticas cuya rentabilidad se estudia y se analiza ésta.

4.1.3.- COSTES DE SUELO, DE URBANIZACIÓN Y DE INDEMNIZACIONES.

4.1.3.1.-CONSIDERACIONES GENERALES:

Desconociéndose la variación de los índices de precios en el periodo en que se desarrollará el Plan, todos los cálculos se refieren al nivel actual de precios. Las variaciones del índice general deberán por tanto, repercutirse en su día, en la forma oportuna, en los valores de los módulos aplicables en cada momento, para mantener el equilibrio que hoy se plantea en este estudio.

4.1.3.2. VALOR DEL SUELO

Se estima un módulo medio de valor del suelo de 53,38 €/m² (suelo), lo cual nos da un valor total de 26.687,97 x 95,09 =2.537.759,07-Euros

$$\text{VRS} = \text{Vv}/\text{K}-\text{Vc} = 133,33 \text{ €/m}^2 \text{ (t)}$$

$$\text{Vv} = 1000 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Vc} = 700 \text{ €/m}^2$$

$$\text{K} = 1,2$$

VRS = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado

Vv = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente

significativo, en euros por metro cuadrado edificable. K = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad. Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios: a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

4.1.3.3. COSTE DE LA URBANIZACIÓN

A continuación se incluye la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes dentro de la Unidad de actuación, estimativa, ya que será en el proyecto de urbanización donde queden perfectamente definidos y cuantificados.

La asignación de cargas de conexión y ejecución de las infraestructuras de servicios se hace sin perjuicio del derecho al reintegro de los gastos que pudieran corresponder con cargo a las Compañías Suministradoras de servicios, tal y como establecen el artículo 63.3 del Reglamento de Planeamiento.

Costes de ejecución del PE y Proyectos de Reparcelación y Urbanización. Se incluyen también las indemnizaciones de aquellas edificaciones o infraestructuras incompatibles con el planeamiento. Se incluyen dichos valores, pero se han estimado de forma aproximada, siendo en el programa de actuación donde se recogen los datos tenidos en cuenta para dicha valoración. No obstante deberá ser el programa de actuación que se presente, en el que se recojan dichos datos de manera explícita y justificada.

Estimación de Gastos de urbanización U.A. 7.2 TP	Presupuesto (euros)	% Total	Urbanización ejecutada	A descontar (euros)
Movimiento de tierras	52.655,76€	7,0	3,0%	-22.566,75
Pavimentos	248.234,30€	33,0	14,0%	-105.311,52
Red de Agua	75.222,51€	10,0		
Red de Saneamiento	112.081,55€	14,9		
Red Energía Eléctrica	58.673,56€	7,8		

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PACHECO**

Red Alumbrado	112.833,77€	15,00	6,0%	-45.133,51
Red de Gas	16.548,95€	2,2		
Red de telecomunicaciones	16.548,95€	2,2		
jardinería	15.044,50€	2,0		
Mobiliario Urbano	15.044,50€	2,0		
Señalización	4.513,35€	0,6	2,0%	-15.044,50
Residuos Urbanos	5.265,58€	0,7		
Tratamiento de suelos	752,23€	0,1		
Control de Calidad	3.008,90€	0,4		
Seguridad y Salud	6.770,03€	0,9		
Varios	9.026,70€	1,2		
Total	752.225,14	100		-188.056,28
CT y Acometidas MT (*)	96.283,65€			
Total	660.452,51€			
GG (14%)	92.463,35			
BI (5%)	33.022,63			
Total urbanización	785.938,49			

Según el Método sintético para la determinación del PRESUPUESTO DE REFERENCIA/ ESTADISTICO y la estimación del presupuesto de Ejecución Material en proyectos de Arquitectura y Urbanismo para obras de urbanización.

Urbanización de Calle o similar:	59,00€/m ² x10.992,38m ² =	648.550,42€
Urbanización de Jardines:	48,00€/m ² x 2.159,89m ² =	103.674,72€
Total PEM urbanización:		752.225,14€

Total Contrata: 785.938,49€ (*)

(*) De los gastos de urbanización calculados conforme a la urbanización completa se deben descontar los gastos de urbanización que se estima como ya ejecutada y que van a resultar aprovechables cuando se realice el proyecto de urbanización si así lo considera conveniente el ayuntamiento de Torre Pacheco y las compañías suministradoras.

INDEMNIZACIONES

INDEMNIZACIONES PROCEDENTES POR EL DERRIBO DE CONSTRUCCIONES, E INSTALACIONES INCOMPATIBLES CON EL PLANEAMIENTO Vallados: **8.000,00 €**

PROYECTOS

Plan Especial..... 20.000,00€



AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PACHECO

Reparcelación	15.000,00 €
Urbanización	50.000,00 €
TOTAL	85.000,00 €

878.938,49/26.687,97= 32,93 €/m2 repercusión de la urbanización de la UA 7.2 por metro cuadrado de suelo incluida la pp de conexiones de Infraestructuras correspondientes.

Calculamos el reparto proporcional de gastos de urbanización que correspondería a la UA según el aprovechamiento:

Aprovechamiento tota 20.015,97 m2(t)

Gastos de urbanización totales: **878.938,49 €**

$878.938,49/20.015,97= 43,91€/m2t$

4.2 ESTUDIO ECONÓMICO

Según lo indicado en el apartado anterior el coste total se estima en:

VALOR DEL SUELO:	133,33 €/m2 (t)
COSTE DE URBANIZACIÓN:	43,91 €/m2 (t)
COSTE DE CONSTRUCCIÓN:	700,00 €/m2 (t)
COSTE TOTAL	877,24 €/m2 (t)

REPERCUSIÓN DEL COSTE DE URBANIZACIÓN SOBRE LA EDIFICACIÓN Y SOBRE EL SUELO EDIFICABLE:

La edificación calculada en unidades homogéneas de valor de este Plan Especial es de : 20.015,97 Unidades Urbanísticas(UU) por lo que la repercusión del coste total sobre la edificación (en unidades homogéneas) es de $878.938,49 / 20.015,97 = 43,91 €/UU$

Y el total de superficie parcelable es de 13.535,70 m2. Por lo que la repercusión del coste de urbanización sobre la superficie parcelable será de: $878.938,49 / 13.535,70 = 64,93 €/m2(s)$ neto parcelable.

Que como puede verse estos costos son inferiores a valores en actuaciones de este tipo, por lo que la urbanización de estos terrenos resulta viable y económica.

SENIN
MARTINEZ
JUAN
ANTONIO -
23301362Q

Firmado digitalmente por SENIN
MARTINEZ JUAN ANTONIO -
23301362Q
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES,
serialNumber=IDCES-23301362Q,
givenName=JUAN ANTONIO,
sn=SENIN MARTINEZ, cn=SENIN
MARTINEZ JUAN ANTONIO -
23301362Q
Fecha: 2024.02.26 21:20:19 +01'00'

Torre pacheco, febrero 2024

Fdo: Juan Antonio Senín Martínez



Juan A. Senín Martínez – Arquitecto

c/comedias, 2-2ªa – 30201 – Cartagena – 648 789 677 – juansenin@gmail.com

ANEXO FOTOGRAFÍAS DE U.A. 7.2 TORRE PACHECO



Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232402126446636

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PACHECO**



Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232402126446636



Juan A. Senín Martínez – Arquitecto
c/comedias, 2-2ª – 30201 – Cartagena – 648 789 677 – juansenin@gmail.com

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PACHECO**



Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232402126446636



Juan A. Senín Martínez – Arquitecto
c/comedias, 2-2ª – 30201 – Cartagena – 648 789 677 – juansenin@gmail.com

**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PACHECO**



Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232402126446636



Juan A. Senín Martínez – Arquitecto
c/comedias, 2-2ª – 30201 – Cartagena – 648 789 677 – juansenin@gmail.com

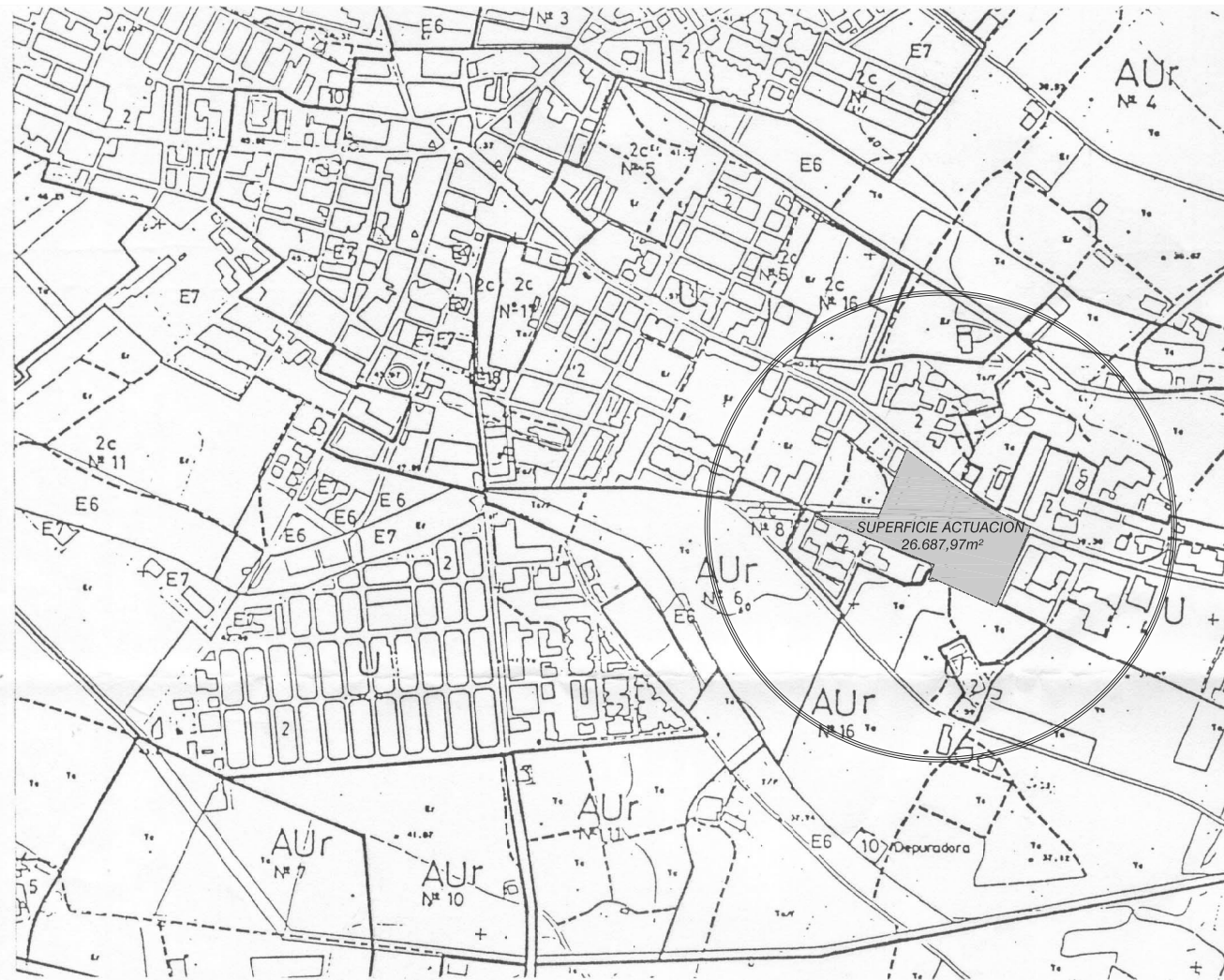
**AVANCE DE PLAN ESPECIAL DE REORDENACIÓN URBANA EN EL AMBITO DE
LA U.A. 7.2 DE TORRE PACHECO**



Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232402126446636



Juan A. Senín Martínez – Arquitecto
c/comedias, 2-2ª – 30201 – Cartagena – 648 789 677 – juansenin@gmail.com




**SENIN
MARTINEZ
JUAN
ANTONIO -
23301362Q**

Firmado digitalmente por SENIN MARTINEZ JUAN ANTONIO - 23301362Q
Nombre de reconocimiento (DN): c=ES, serialNumber=DCES-23301362Q, givenName=JUAN ANTONIO, sn=SENIN MARTINEZ, cn=SENIN MARTINEZ JUAN ANTONIO - 23301362Q
Fecha: 2024.02.26 21:20:36 +01'00'

PLANO GUÍA

UA 7.2

DILIGENCIAS

PROMOTOR CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCÍA	AVANCE PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO			
	TORRE PACHECO PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA			
EQUIPO REDACTOR  ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	PLANO DE INFORMACIÓN PLANO SITUACION EN RELACION CON LA ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL P.G.O.U.			
FECHA FEBRERO-2024	VERSIÓN 1-2024	ESCALA 1:5000	NUMERO SERIE	HOJA Nº 6.1

PARCELA AFECTADA UNIDAD ACTUACION

PARCELA NO AFECTADA UNIDAD ACTUACION

REFERENCIA CATASTRAL	PARCELA (m ²)	U/ ACT. (m ²)	R/ SUELO (m ²)
1192503XG8719A0001PG	4228,00 m ²	4228,00 m ²	4228,00 m ²
1192505XG8719A0001TG	9007,00 m ²	9007,00 m ²	9007,00 m ²
1192504XG8719A0001LG	2763,00 m ²	2763,00 m ²	2763,00 m ²
1192506XG8719A0000DF	286,00 m ²	286,00 m ²	286,00 m ²
1192507XG8719A0001GG	1278,00 m ²	1278,00 m ²	1278,00 m ²
1192507XG8719A0001MG	637,00 m ²	637,00 m ²	637,00 m ²
1192508XG8719A0001OG	94,00 m ²	94,00 m ²	94,00 m ²
1389006XG8718G0001QY	15425,00 m ²	590,75 m ²	14834,25 m ²
1389005XG8718G0001GY	6623,00 m ²	130,82 m ²	6492,18 m ²



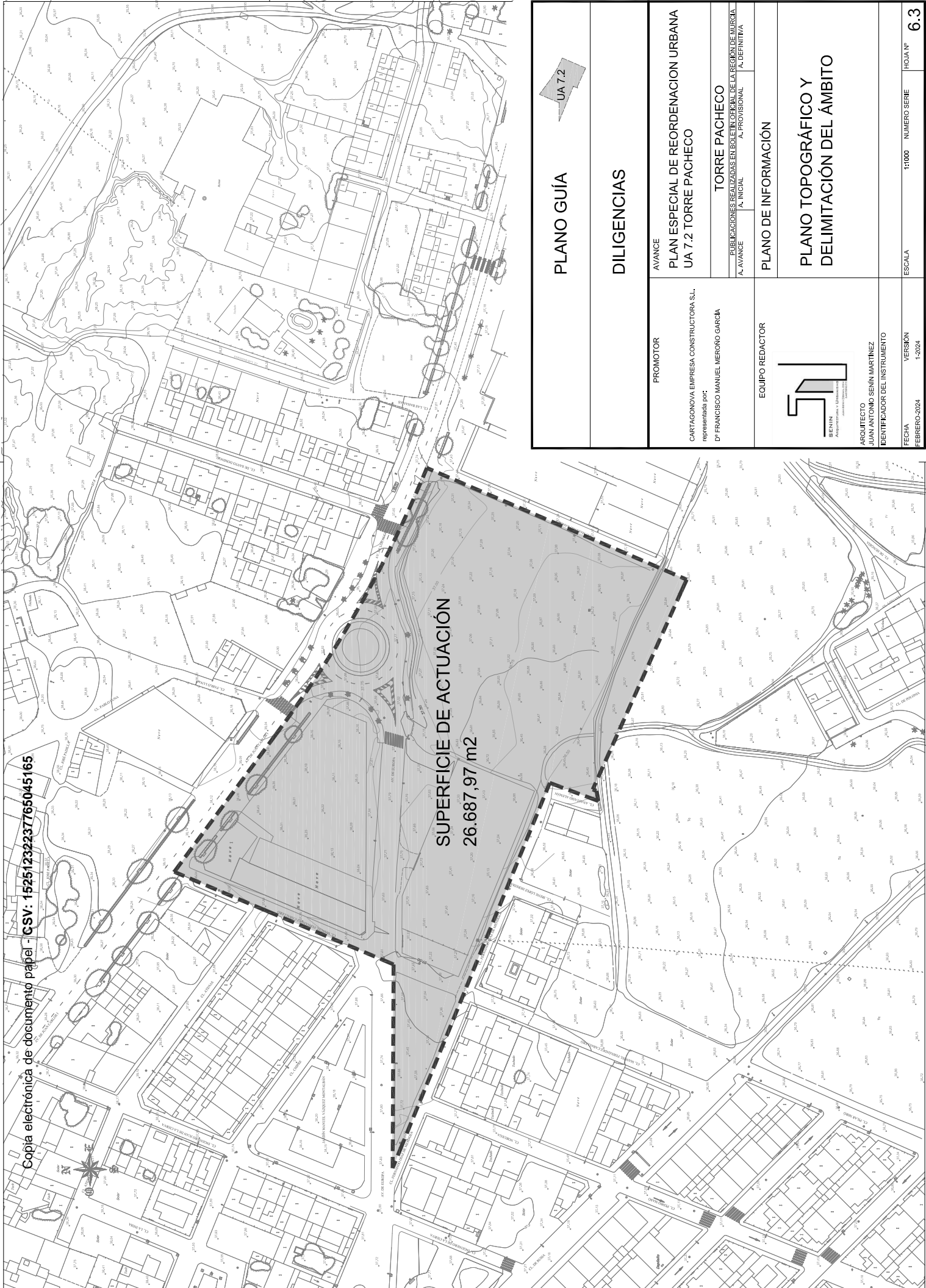
PLANO GUÍA

DILIGENCIAS

<p>PROMOTOR</p> <p>CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.</p> <p>representada por:</p> <p>D^a FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCÍA</p>	<p>AVANCE</p> <p>PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA</p> <p>UA 7.2 TORRE PACHECO</p> <p>TORRE PACHECO</p> <p>POBLACIONES REGULADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA</p> <p>A. AVANCE</p> <p>A. INICIAL</p> <p>A. PROVISIONAL</p> <p>A. DEFINITIVA</p>
<p>EQUIPO REDACTOR</p> <div style="text-align: center;"> <p>SENIN Arquitectos</p> </div> <p>ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ</p> <p>IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO</p>	<p>PLANO DE INFORMACIÓN</p> <p>SITUACIÓN SOBRE CATASTRAL</p>

FECHA FEBRERO-2024	VERSION 1-2024	ESCALA 1:1000	NUMERO SERIE HOJA N ^o 6.2
-----------------------	-------------------	------------------	--

Copia electrónica de documento papel - CSV: 45251232237765045165




SUPERFICIE DE ACTUACIÓN
26.687,97 m²

PLANO GUÍA

UA 7.2

DILIGENCIAS

PROMOTOR CAERTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: D ^F FRANCISCO MANUEL MIERONO GARCIA	AVANCE PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
EQUIPO REDACTOR  ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENNI MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	AVANCE TORRE PACHECO PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLSA EN EL SECTOR DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
PLANO DE INFORMACIÓN	
PLANO TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	
FECHA FEBRERO-2024	VERSION 1-2024
ESCALA 1:1000	NUMERO SERIE HOJA Nº 6.3

Copia electrónica de documento papel - CSV: 45251232237765045165

SUPERFICIE DE ACTUACION UA 7.2	26.687,97 m2
MANZANA 2 (M2)	SUELO (m2) 4.215,79 m2
MANZANA 3 (M3)	2.193,84 m2
MANZANA 4 (M4)	7.065,37 m2
F1	21,90 m2
F2	21,90 m2
F3	16,90 m2
TOTAL	13.535,70 m2

R (2b) RESIDENCIAL	SUELO (m2) 6.409,63 m2
TC (2b) COMERCIAL	7.065,37 m2
VJ ESPACIOS LIBRES JARDIN	2.159,89 m2
CC VIALES	10.992,38 m2
F INFRAESTRUCTURAS	60,70 m2
TOTAL	26.687,97 m2

PLANO GUÍA

UA 7.2

DILIGENCIAS

PROMOTOR

CAETAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.
representada por:
Dº FRANCISCO MANUEL MIERONO GARCIA

AVANCE

PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA
UA 7.2 TORRE PACHECO

EQUIPO REDACTOR

TORRE PACHECO
PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA
A. AVANCE A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA



ARQUITECTO
JUAN ANTONIO SENNI MARTINEZ
IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO

PLANO DE INFORMACIÓN

ENCAJE PLANEAMIENTO CON
TOPOGRÁFICO

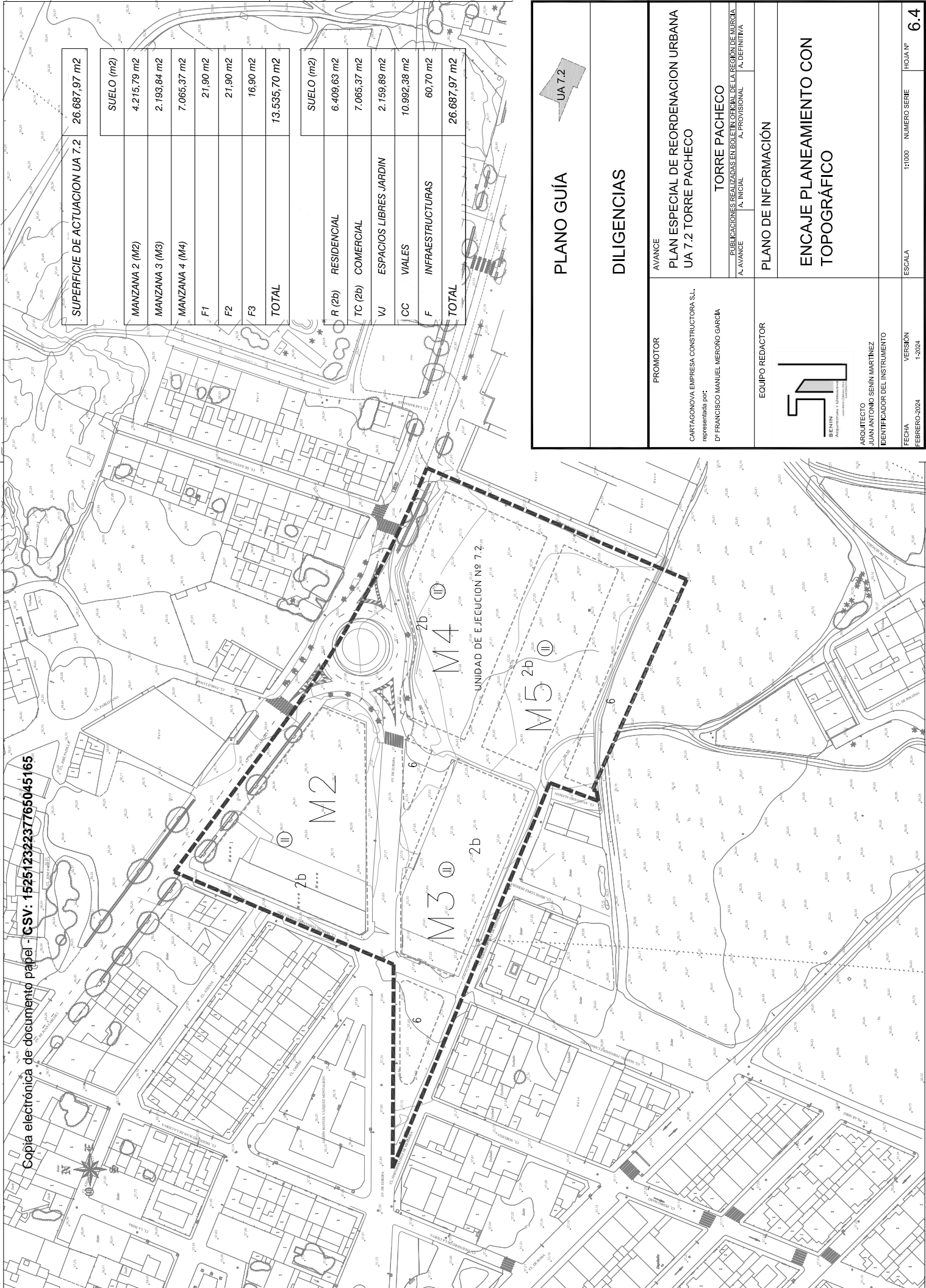
FECHA
FEBRERO-2024

VERSION
1-2024

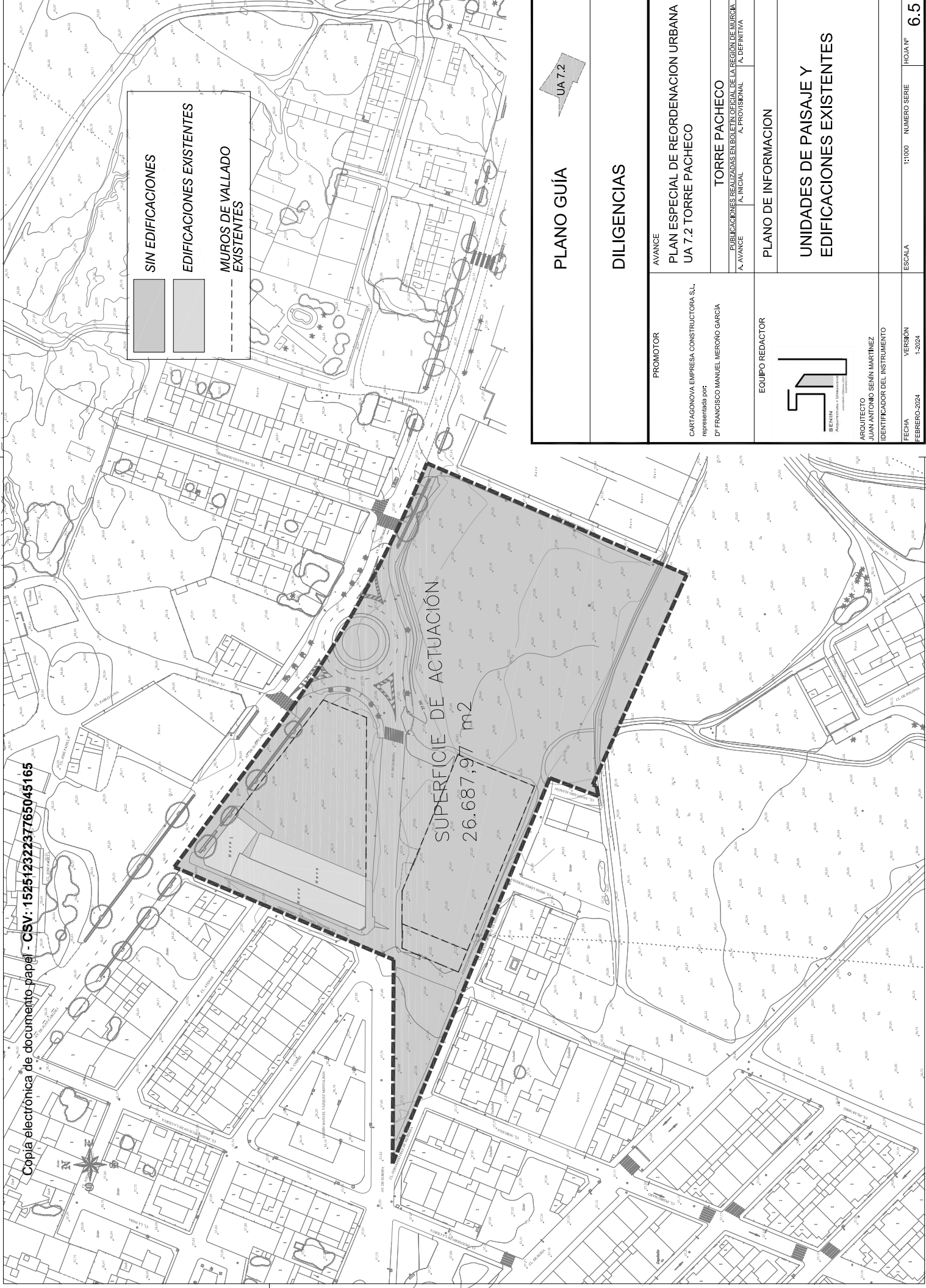
ESCALA

1:1000 NUMERO SERIE

HOJA Nº
6.4



Copia electrónica de documento papel - CSV: 1525123237765045165



PLANO GUÍA

UA 7.2

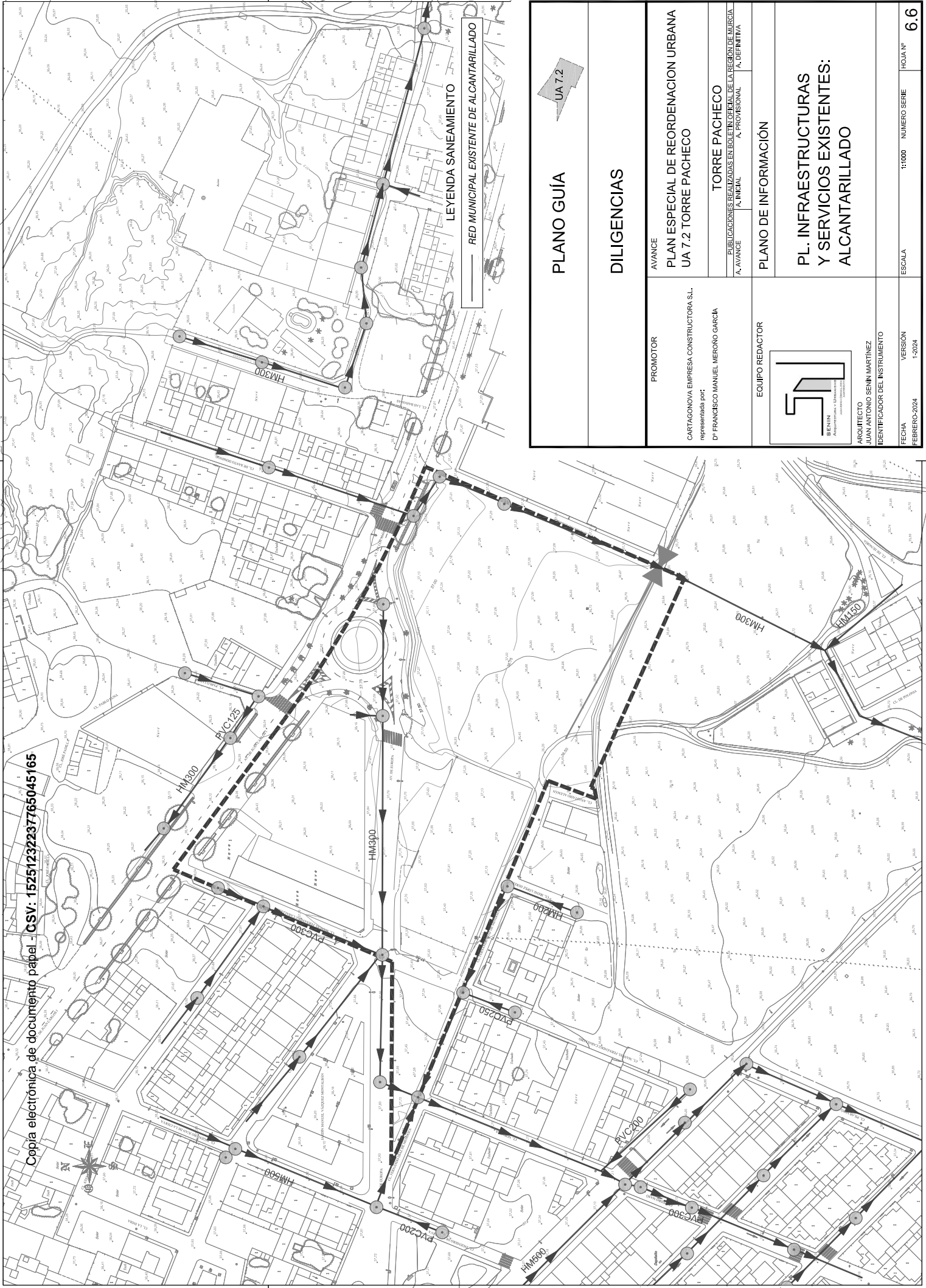
DILIGENCIAS

PROMOTOR	AVANCE	
CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: D ^R FRANCISCO MANUEL MERONO GARCIA	PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO	
EQUIPO REDACTOR	PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA	
	A. AVANCE	A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
TORRE PACHECO		
PLANO DE INFORMACION		
UNIDADES DE PAISAJE Y EDIFICACIONES EXISTENTES		
FECHA FEBRERO-2024	VERSION 1-2024	ESCALA 1:1000
ARQUITECTO JUAN ANTONIO SEMIN MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	NUMERO SERIE	HOJA Nº 6.5



ARQUITECTO
JUAN ANTONIO SEMIN MARTINEZ
IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232237765045165




LEYENDA SANEAMIENTO

— RED MUNICIPAL EXISTENTE DE ALCANTARILLADO

PLANO GUÍA



DILIGENCIAS

PROMOTOR	AVANCE
	PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MERINO GARCIA	TORRE PACHECO
	PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR	PLANO DE INFORMACIÓN
	PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES: ALCANTARILLADO
	ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENNI MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO
FECHA FEBRERO-2024	ESCALA 1:1000
VERSION 1-2024	NUMERO SERIE HOJA Nº 6.6

Copia electrónica de documento papel - CSV: 1525123237785045165

LEYENDA ALUMBRADO Y E. ELECTRICA

	LÍNEA AÉREA EXISTENTE DE MEDIA TENSIÓN
	LÍNEA ENTERRADA EXISTENTE DE MEDIA TENSIÓN
	LÍNEA AÉREA EXISTENTE DE BAJA TENSIÓN
	LÍNEA ENTERRADA EXISTENTE DE BAJA TENSIÓN
	PUESTA A TIERRA
	BOTELLA
	CTD INTERIOR
	APOYO EXISTENTE LÍNEAS
	FAROLA EXISTENTE

PLANO GUÍA

UA 7.2

DILIGENCIAS

PROMOTOR

CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.
representada por:
D^o FRANCISCO MANUEL MERGÑO GARCÍA

AVANCE

PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA
UA 7.2 TORRE PACHECO

TORRE PACHECO

PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA
A.- AVANCE
A.- INICIAL
A.- PROVISIONAL
A.- DEFINITIVA

EQUIPO REDACTOR



ARQUITECTO
JUAN ANTONIO SENI MARTINEZ
IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO

FECHA
FEBRERO-2024

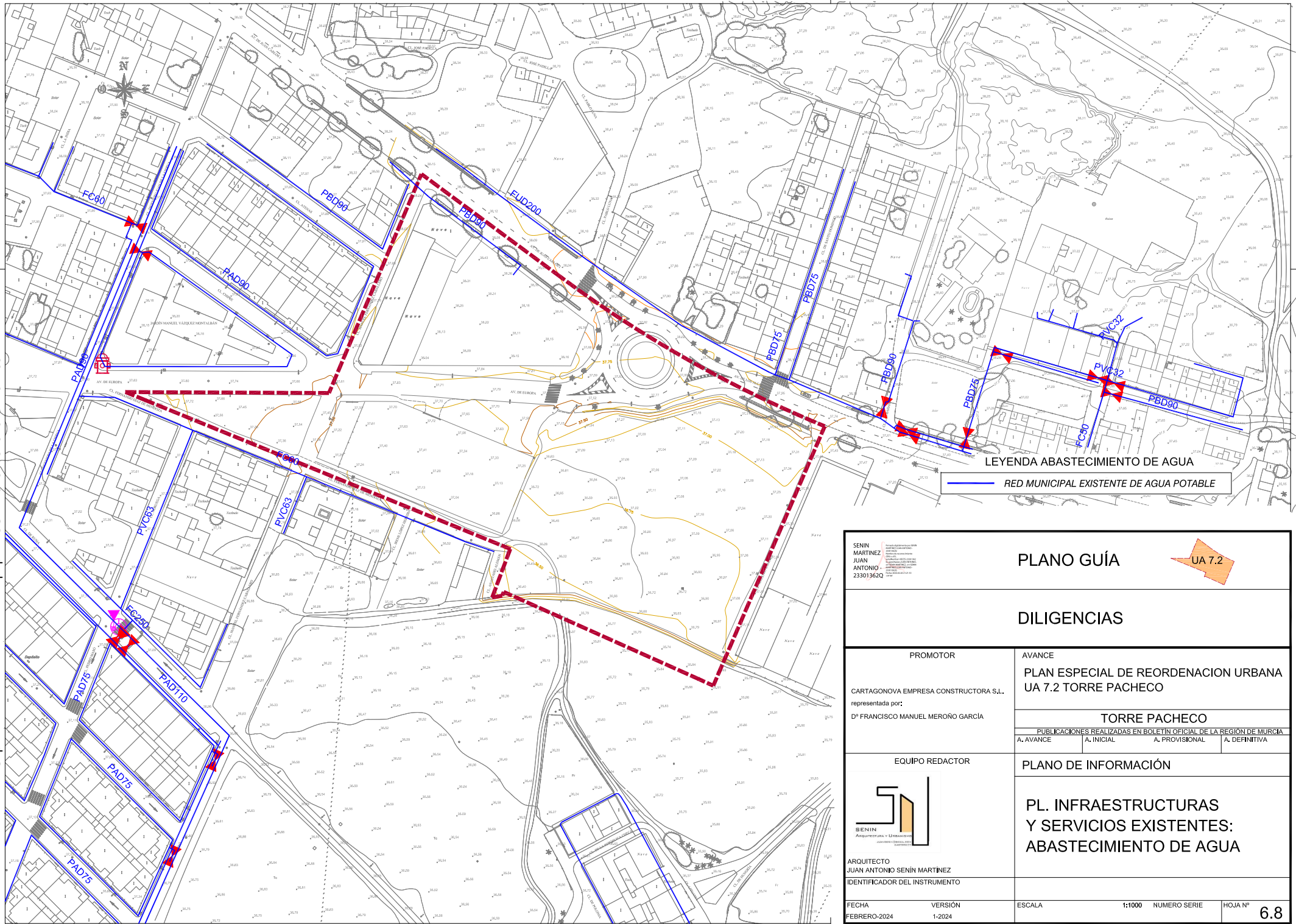
ESCALA

1:1000

NUMERO SERIE

6.7

HOJA Nº



LEYENDA ABASTECIMIENTO DE AGUA
 RED MUNICIPAL EXISTENTE DE AGUA POTABLE

SENIN MARTINEZ JUAN ANTONIO - 233013620 <small>INGENIERO TÉCNICO EN OBRAS DE CONSTRUCCIÓN CIVIL</small>		PLANO GUÍA		
PROMOTOR CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCÍA		DILIGENCIAS AVANCE PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO TORRE PACHECO <small>PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA</small> A. AVANCE A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA		
EQUIPO REDACTOR ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO		PLANO DE INFORMACIÓN PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES: ABASTECIMIENTO DE AGUA		
FECHA FEBRERO-2024	VERSIÓN 1-2024	ESCALA 1:1000	NUMERO SERIE	HOJA Nº 6.8

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232016131704205

LEYENDA INSTALACION GAS

- CANALIZACION TRAMO MPA
- VALVULA ACOMETIDA ABIERTA
- VALVULA DE VENITEO

PLANO GUÍA

UA 7.2

DILIGENCIAS

PROMOTOR

CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.
representada por:
Dº FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCIA

AVANCE

PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA
UA 7.2 TORRE PACHECO

TORRE PACHECO

PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA
A. AVANCE
A. INICIAL
A. PROVISIONAL
A. DEFINITIVA

EQUIPO REDACTOR



ARQUITECTO
JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ
IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO

FECHA
FEBRERO-2024

VERSION
1-2024








ESCALA

1:1000 NUMERO SERIE

HOJA Nº 6.9

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232016131704205


LEYENDA TELECOMUNICACIONES

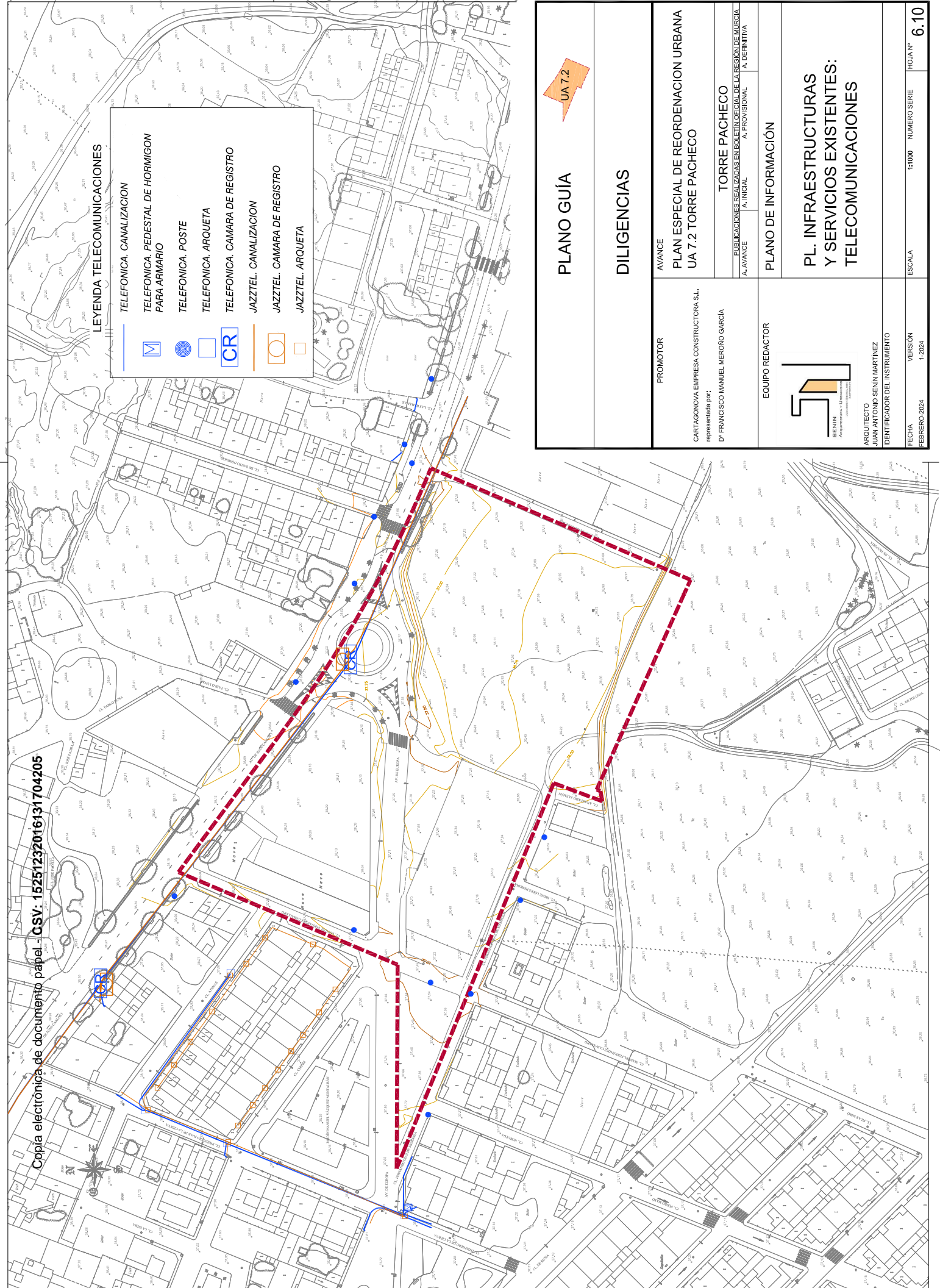
	TELEFONICA. CANALIZACION
	TELEFONICA. PEDESTAL DE HORMIGON PARA ARMARIO
	TELEFONICA. POSTE
	TELEFONICA. ARQUETA
	TELEFONICA. CAMARA DE REGISTRO
	JAZZTEL. CANALIZACION
	JAZZTEL. CAMARA DE REGISTRO
	JAZZTEL. ARQUETA

PLANO GUÍA



DILIGENCIAS

PROMOTOR	AVANCE
CARTAGNOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCIA	PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
EQUIPO REDACTOR	TORRE PACHECO
 ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
	PLANO DE INFORMACIÓN
PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS EXISTENTES: TELECOMUNICACIONES	
FECHA FEBRERO-2024	ESCALA 1:1000
VERSION 1-2024	NUMERO SERIE 6.10
HOJA Nº	





SUPERFICIE DE ACTUACION UA 7.2	26.687,97 m ²
MANZANA 2 (M2)	4.237,69 m ²
MANZANA 3 (M2)	2.215,74 m ²
MANZANA 4 (M2)	7.082,27 m ²
TOTAL USO PRIVADO	13.535,70 m ²

R (2b) RESIDENCIAL	6.453,42 m ²
TC (2b) COMERCIAL	7.082,27 m ²
VJ ESPACIOS LIBRES JARDIN	2.159,89 m ²
CC VIALES	10.992,38 m ²

RESIDENCIAL (R)

TERCIARIO COMERCIAL (TC)

ESPACIO LIBRE (VJ)

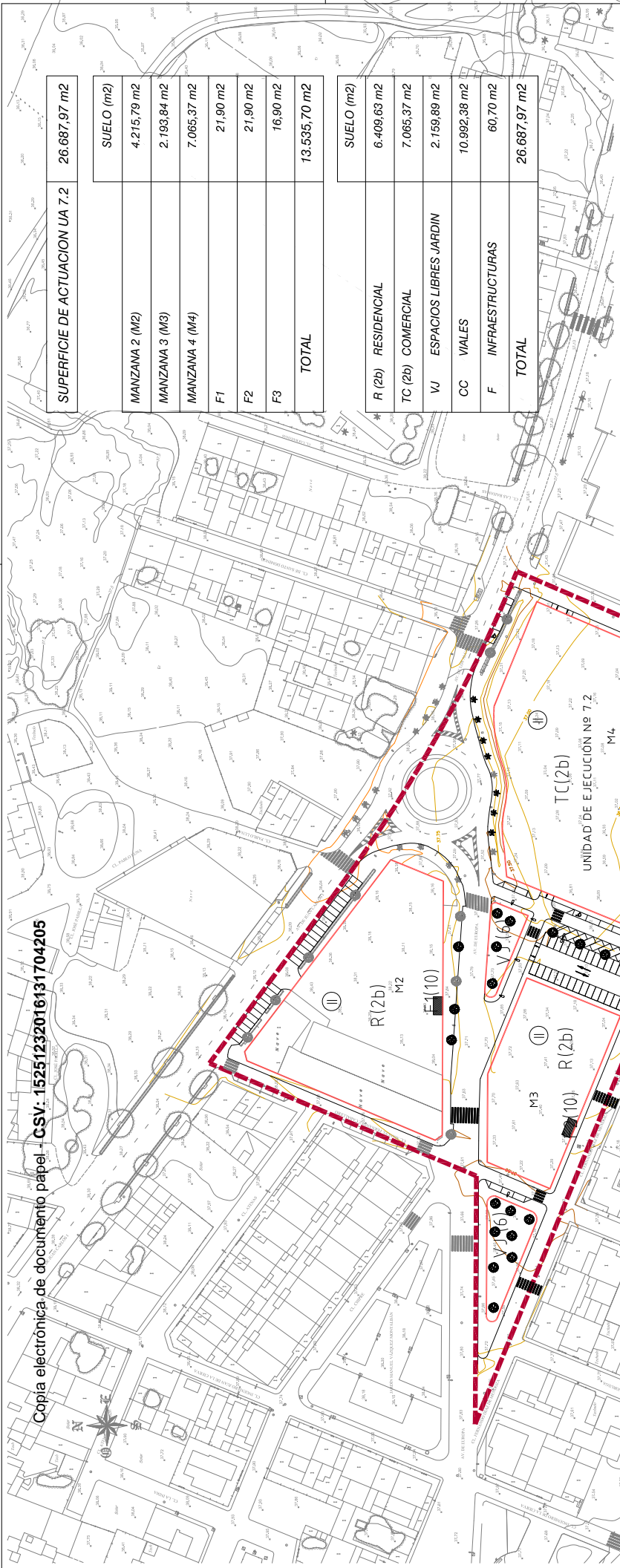
INFRAESTRUCTURAS (F)

PLANO GUÍA

DILIGENCIAS

PROMOTOR CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: D ^o FRANCISCO MANUEL MERON GARCIA	AVANCE PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
	TORRE PACHECO A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA	
EQUIPO REDACTOR ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	PLANO DE ORDENACIÓN ZONIFICACIÓN
FECHA FEBRERO-2024	ESCALA 1:1000
VERSION 1-2024	NUMERO SERIE 7.1

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232016131704205



SUPERFICIE DE ACTUACION UA 7.2	26.687,97 m2
SUELO (m2)	
MANZANA 2 (M2)	4.215,79 m2
MANZANA 3 (M3)	2.193,84 m2
MANZANA 4 (M4)	7.065,37 m2
F1	21,90 m2
F2	21,90 m2
F3	16,90 m2
TOTAL	13.535,70 m2


SUELO (m2)	
R (2b) RESIDENCIAL	6.409,63 m2
TC (2b) COMERCIAL	7.065,37 m2
VU ESPACIOS LIBRES JARDIN	2.159,89 m2
CC VIALES	10.992,38 m2
F INFRAESTRUCTURAS	60,70 m2
TOTAL	26.687,97 m2

PLANO GUÍA



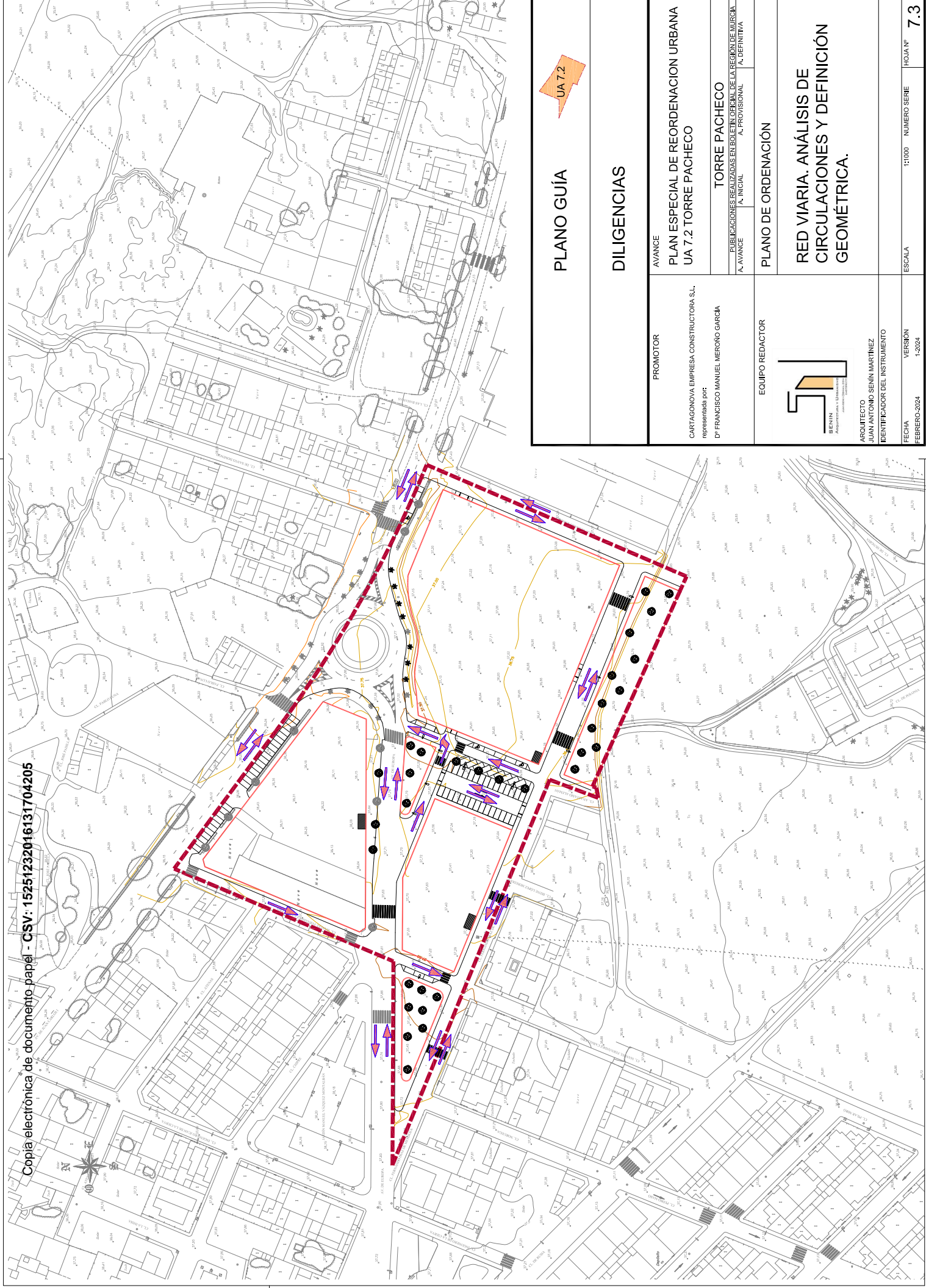
DILIGENCIAS

PROMOTOR	CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: D ^R FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCÍA
AVANCE	PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
TORRE PACHECO	
PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN GENERAL DE LA REGION DE MURCIA	
A. AVANCE	A. PROVISIONAL
	A. DEFINITIVA

EQUIPO REDACTOR	
	
ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENA MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	
FECHA	FEBRERO-2024
VERSION	1-2024
ESCALA	1:1000
NUMERO SERIE	
HOJA Nº	7.2

ORDENACIÓN, PARCELARIO,
ALINEACIONES, RASANTES Y
ALTURAS.


Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232016131704205



PLANO GUÍA

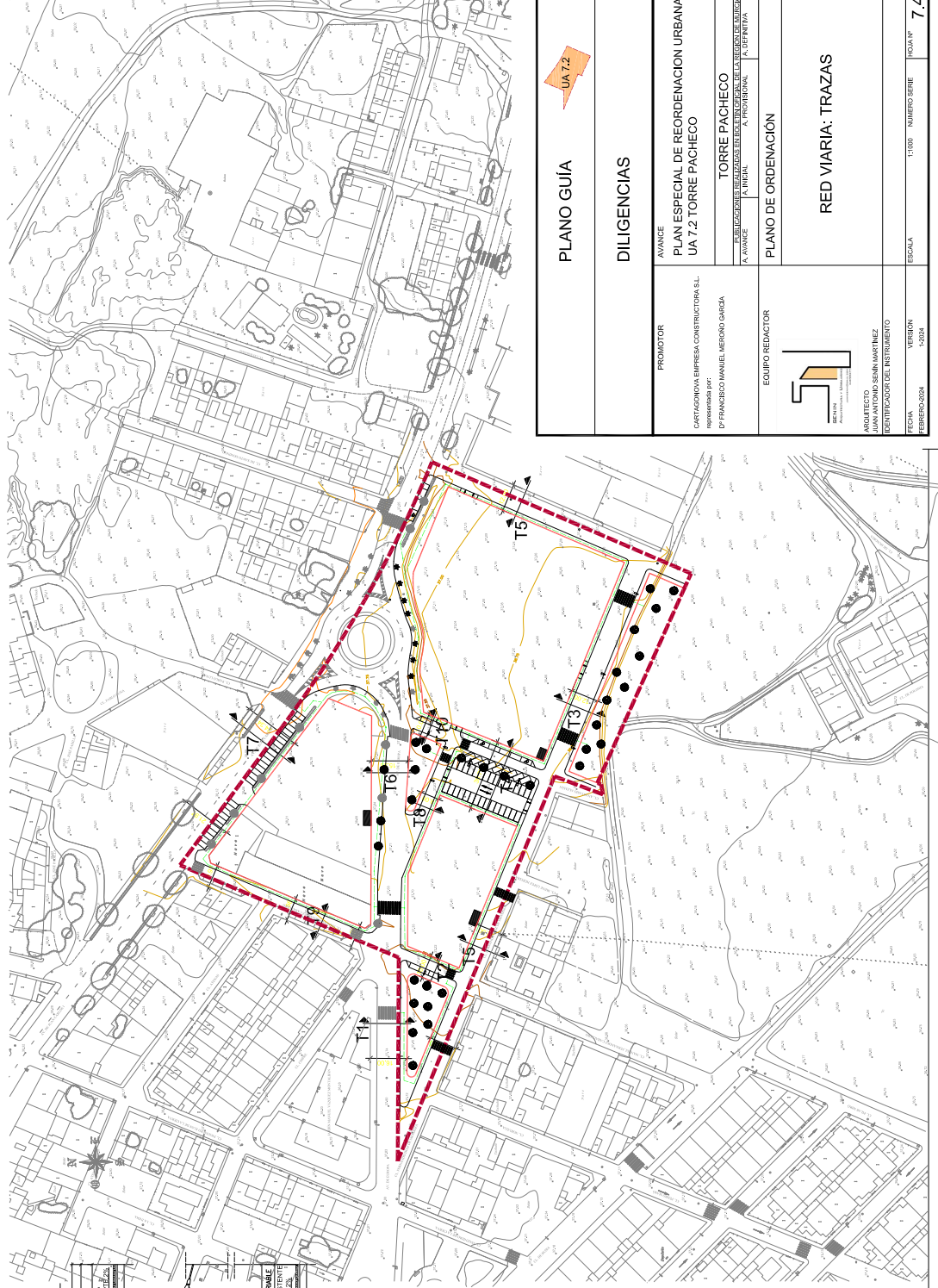
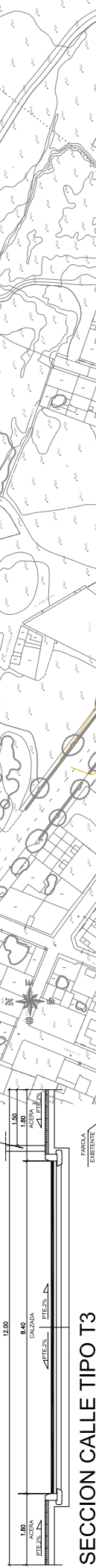
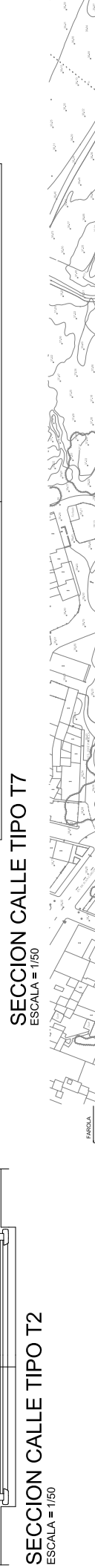
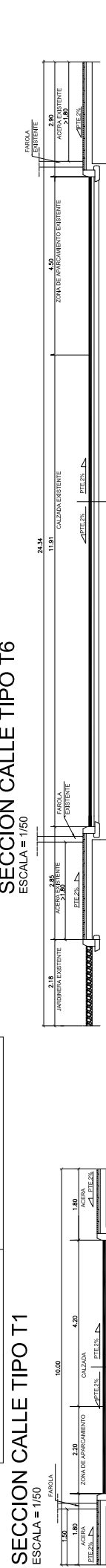
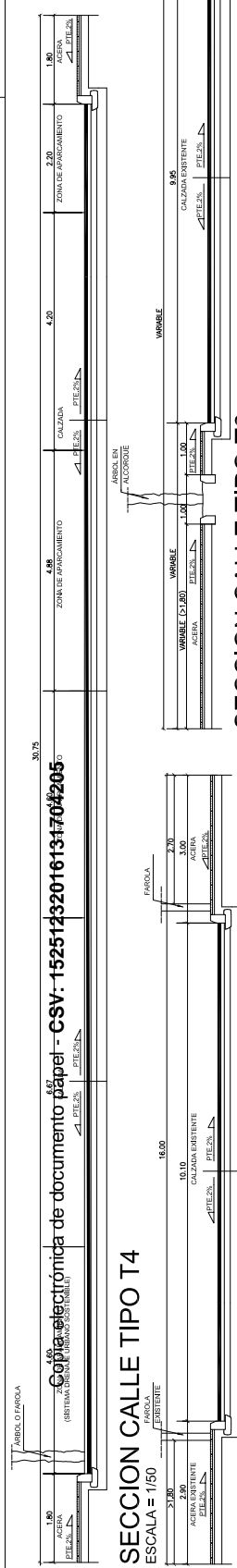
UA 7.2

DILIGENCIAS

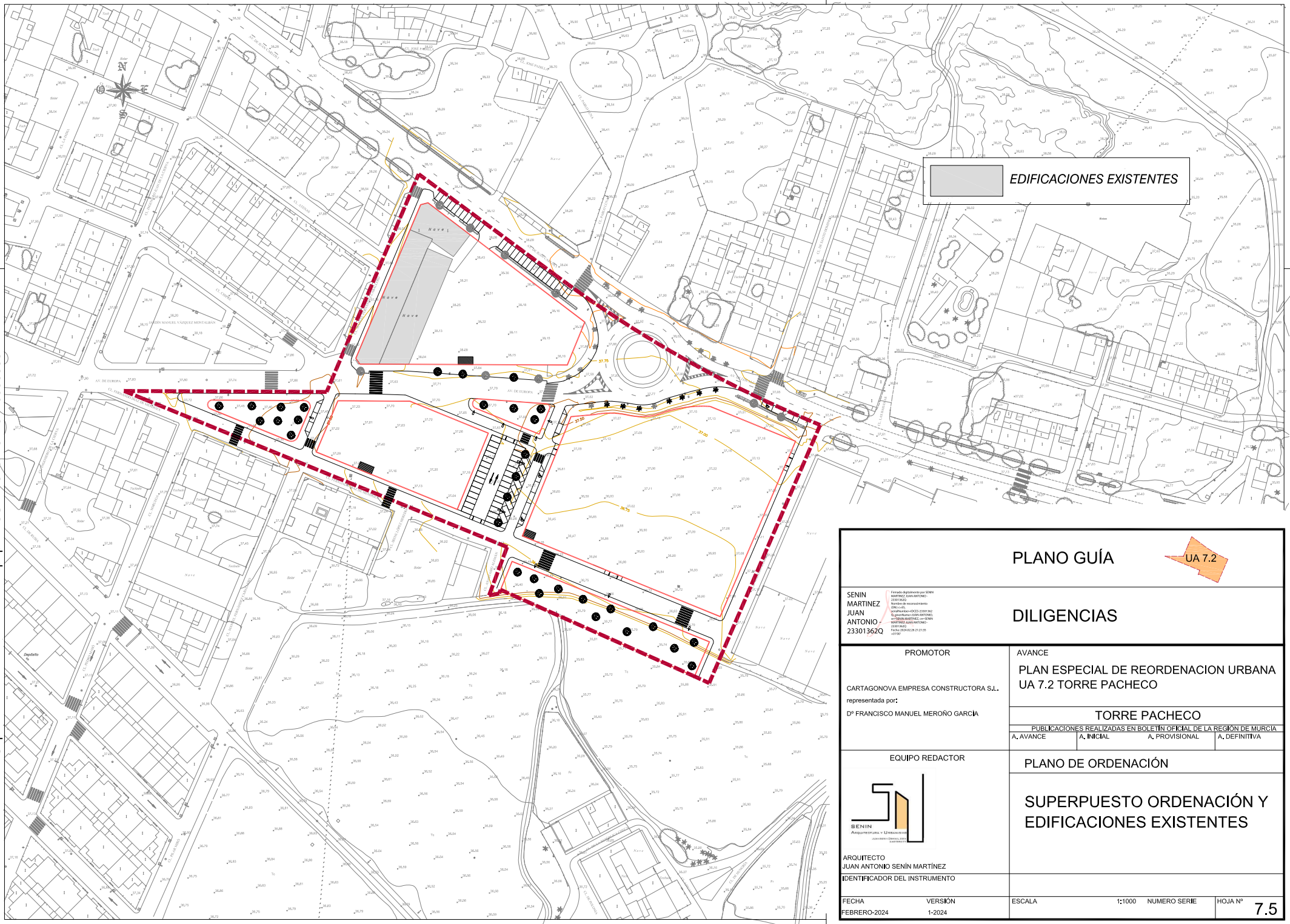
PROMOTOR	AVANCE
	PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
GARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. Representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MIERONO GARCIA	TORRE PACHECO
	PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR	PLANO DE ORDENACION
	RED VIARIA. ANALISIS DE CIRCULACIONES Y DEFINICION GEOMETRICA.
	ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENNI MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO
FECHA FEBRERO-2024	VERSION 1-2024
ESCALA 1:1000	NUMERO SERIE HOJA Nº
	7.3

LEYENDA

	ITERRIOPIEDONAL ACEREBLE
	PARKING
	PARKING A COLOCAR
	ARBOLES EXISTENTES
	ARBOLES A PLANTAR



PLANO GUÍA		UA 7.2	
DILIGENCIAS			
PROMOTOR	CARTEGONIVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. Representada por: D. FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCIA	PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO	
EQUIPO REDACTOR	VERDIN 10024	TORRE PACHECO A. AVANCE A. PROVINCIAL A. SUPLENIVA	
RED VIARIA: TRAZAS		PLANO DE ORDENACIÓN	
ARQUITECTO INGENIERO DE INSTRUMENTACIÓN FECHA FEBRERO 2024	VERDIN 10024	RED VIARIA: TRAZAS	
ESCALA 1:1000	NUMERO SERIE 10024	PLAN Nº 7.4	



EDIFICACIONES EXISTENTES

PLANO GUÍA



DILIGENCIAS

SENIN
MARTINEZ
JUAN
ANTONIO
23301362Q

PROMOTOR

CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L.
representada por:
Dº FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCÍA

AVANCE
PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA
UA 7.2 TORRE PACHECO

TORRE PACHECO
PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA
A. AVANCE A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA

EQUIPO REDACTOR






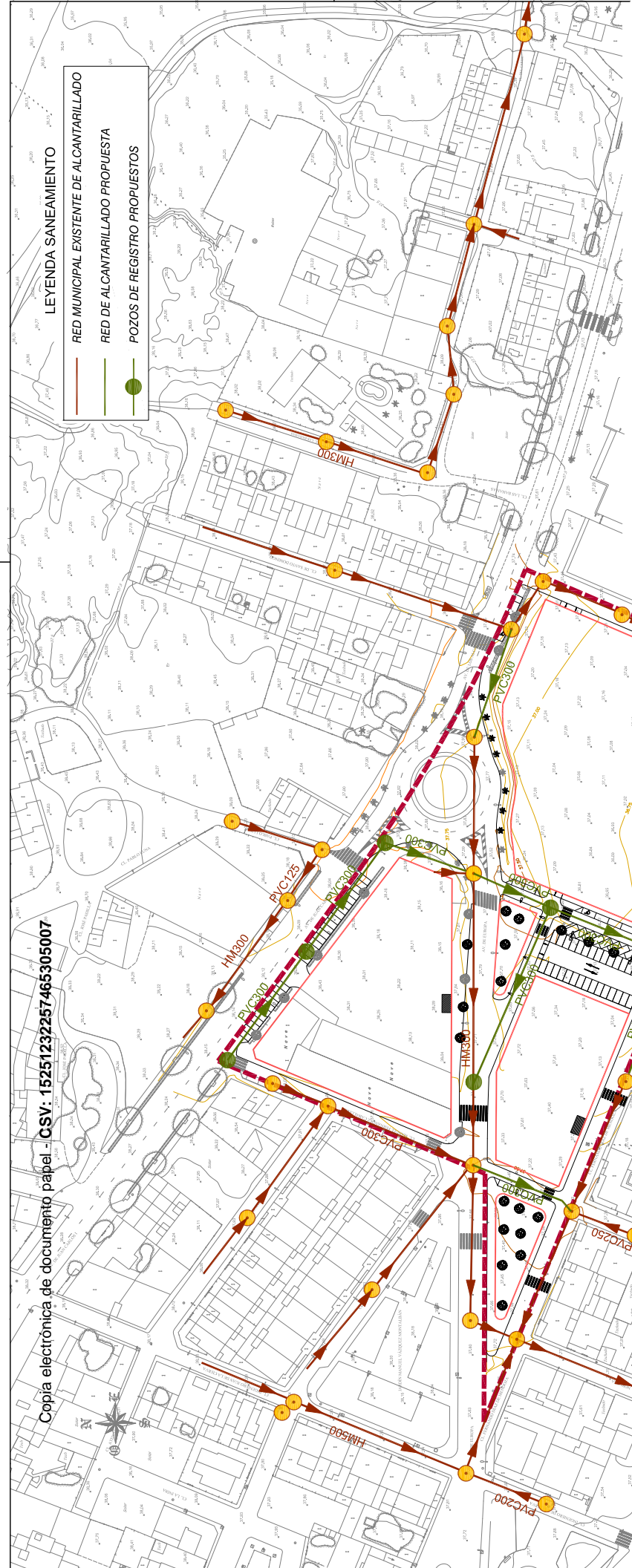
ARQUITECTO
JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ
IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO



PLANO DE ORDENACIÓN
SUPERPUESTO ORDENACIÓN Y EDIFICACIONES EXISTENTES

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232257465305007

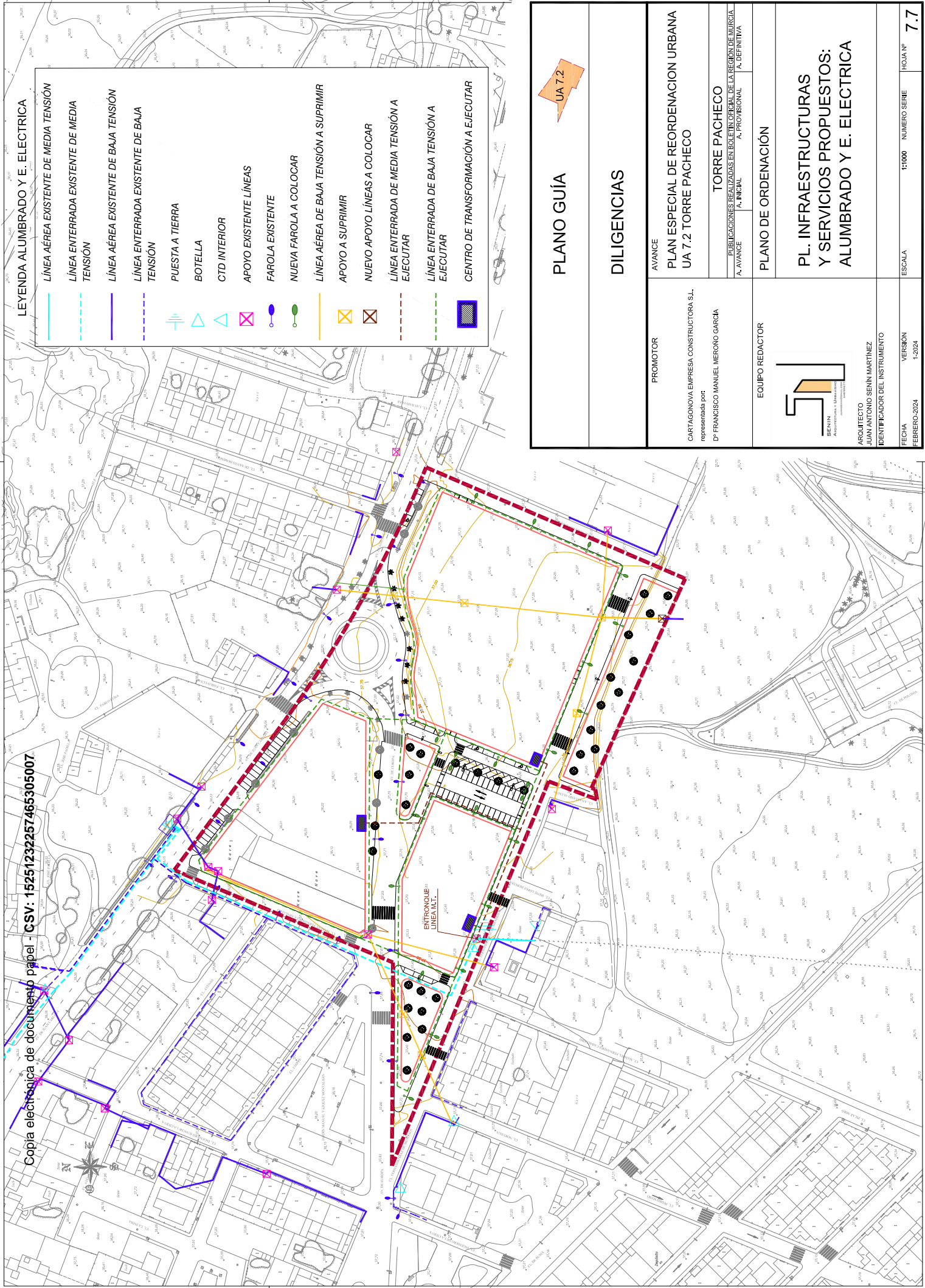
LEYENDA SANEAMIENTO

	RED MUNICIPAL EXISTENTE DE ALCANTARILLADO
	RED DE ALCANTARILLADO PROPUESTA
	POZOS DE REGISTRO PROPUESTOS



 PLANO GUÍA	
DILIGENCIAS	
PROMOTOR	AVANCE
CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCÍA	PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
EQUIPO REDACTOR	TORRE PACHECO
	PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
PLANO DE ORDENACIÓN	
PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPUESTOS: ALCANTARILLADO	
 ARQUITECTO BENÍN Arquitecturas e Infraestructuras	ESCALA 1:1000 NUMERO SERIE HOJA Nº 7.6
JUAN ANTONIO SEMIN MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	VERSION 1-2024
FEBRERO-2024	FECHA

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232257465305007



LEYENDA ALUMBRADO Y E. ELECTRICA

	LÍNEA AÉREA EXISTENTE DE MEDIA TENSIÓN
	LÍNEA ENTERRADA EXISTENTE DE MEDIA TENSIÓN
	LÍNEA AÉREA EXISTENTE DE BAJA TENSIÓN
	LÍNEA ENTERRADA EXISTENTE DE BAJA TENSIÓN
	PUESTA A TIERRA
	BOTELLA
	CTD INTERIOR
	APOYO EXISTENTE LÍNEAS
	FAROLA EXISTENTE
	NUÉVA FAROLA A COLOCAR
	LÍNEA AÉREA DE BAJA TENSIÓN A SUPRIMIR
	APOYO A SUPRIMIR
	NUÉVO APOYO LÍNEAS A COLOCAR
	LÍNEA ENTERRADA DE MEDIA TENSIÓN A EJECUTAR
	LÍNEA ENTERRADA DE BAJA TENSIÓN A EJECUTAR
	CENTRO DE TRANSFORMACIÓN A EJECUTAR

PLANO GUÍA



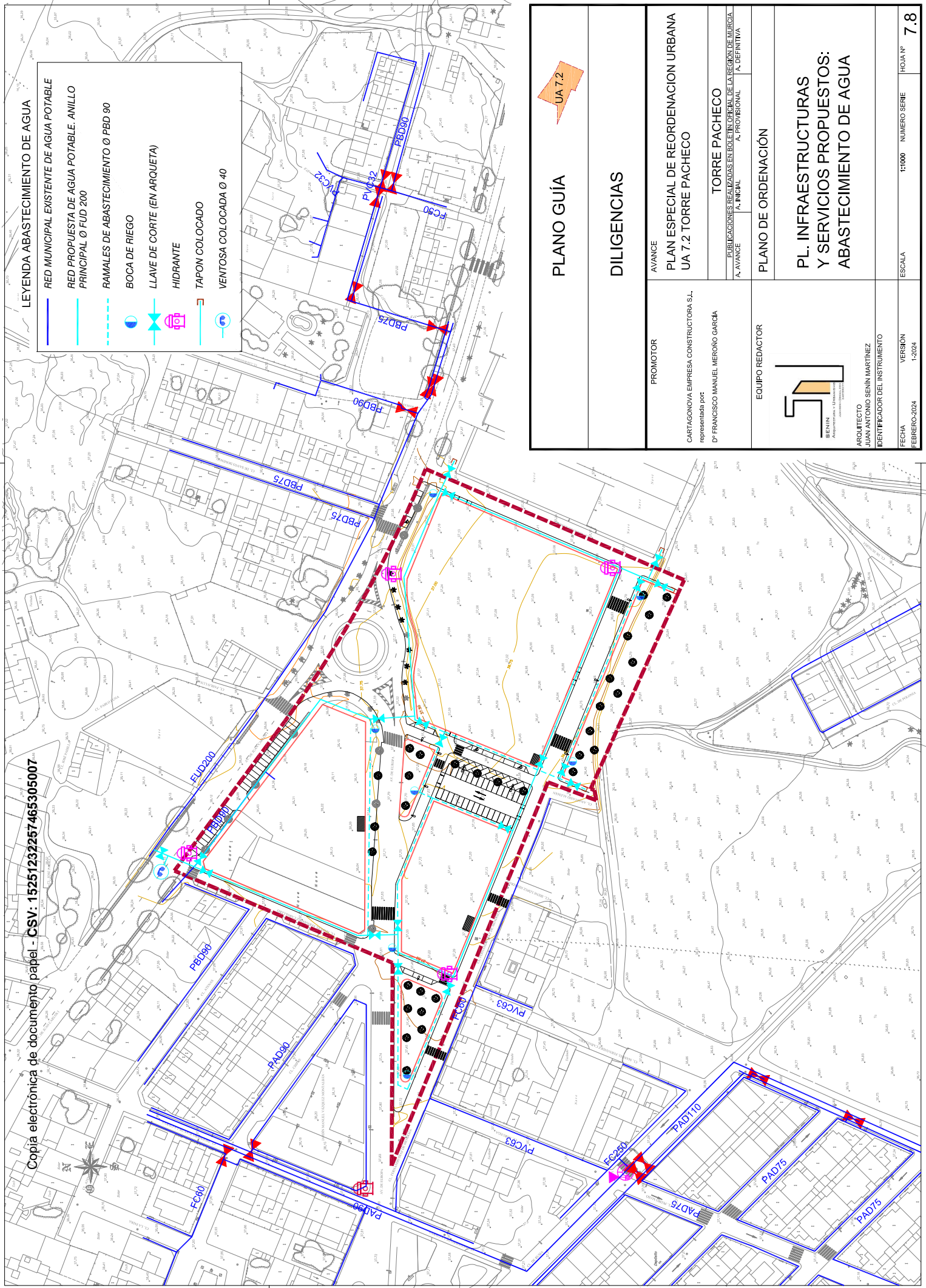
DILIGENCIAS

PROMOTOR	AVANCE
CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MERONO GARCIA	PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
EQUIPO REDACTOR	TORRE PACHECO PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
	PLANO DE ORDENACIÓN
ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPUESTOS: ALUMBRADO Y E. ELECTRICA
FECHA FEBRERO 2024	ESCALA 1:1000
VERSION 1-2024	NUMERO SERIE HOJA Nº
	7.7

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232257465305007

LEYENDA ABASTECIMIENTO DE AGUA


	RED MUNICIPAL EXISTENTE DE AGUA POTABLE
	RED PROPUESTA DE AGUA POTABLE- ANILLO PRINCIPAL Ø FUD 200
	RAMALES DE ABASTECIMIENTO Ø PBD 90
	BOCA DE FIEGO
	LLAVE DE CORTE (EN ARQUETA)
	HIDRANTE
	TAPON COLOCADO
	VENTOSA COLOCADA Ø 40



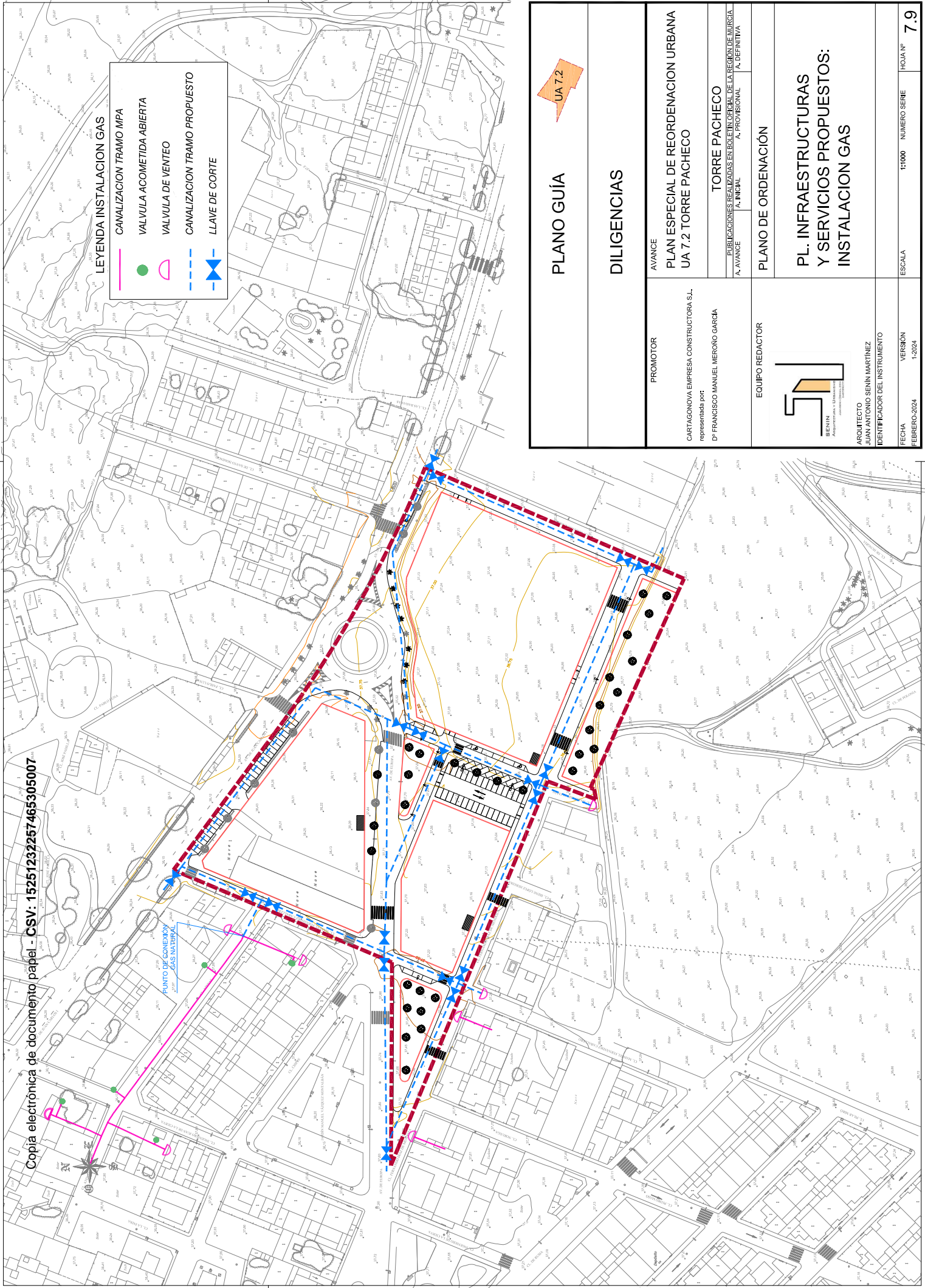
PLANO GUÍA



DILIGENCIAS


PROMOTOR CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MERONÓ GARCÍA	AVANCE PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
	PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR  ARQUITECTO JUAN ANTONIO SEMÍN MARTÍNEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	PLANO DE ORDENACIÓN PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPUESTOS: ABASTECIMIENTO DE AGUA
FECHA FEBRERO-2024	ESCALA 1:1000
VERSION 1-2024	NUMERO SERIE 11000
HOJA Nº 7.8	HOJA Nº 7.8

Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232257465305007

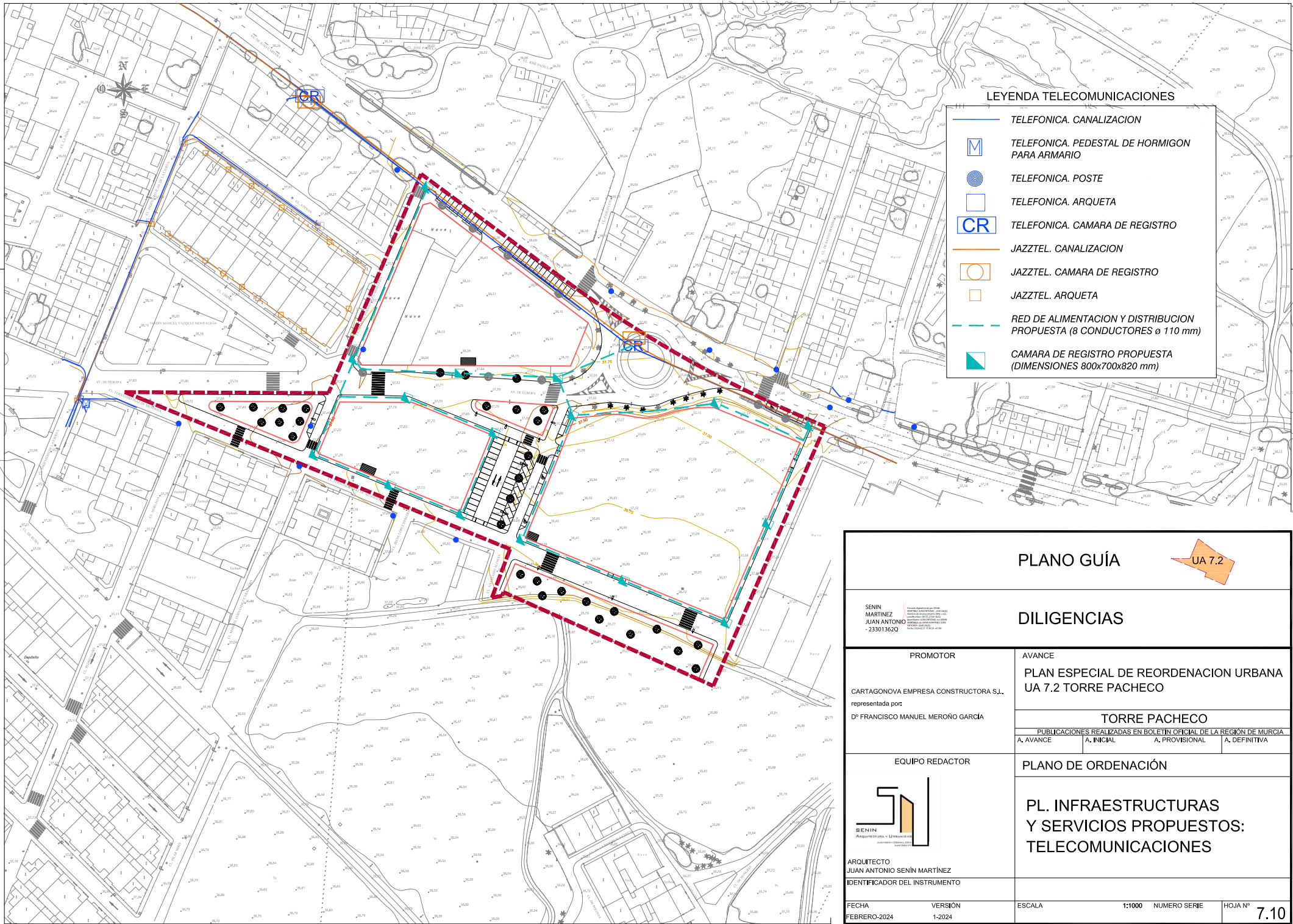


PLANO GUÍA

DILIGENCIAS

PROMOTOR CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MERONÓ GARCÍA	AVANCE PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
	TORRE PACHECO PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR  ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	PLANO DE ORDENACIÓN
FECHA FEBRERO-2024	ESCALA 1:1000
VERSION 1-2024	NUMERO SERIE 11000
	HOJA Nº 7.9

PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPUESTOS: INSTALACION GAS



LEYENDA TELECOMUNICACIONES

-  TELEFONICA. CANALIZACION
-  TELEFONICA. PEDESTAL DE HORMIGON PARA ARMARIO
-  TELEFONICA. POSTE
-  TELEFONICA. ARQUETA
-  TELEFONICA. CAMARA DE REGISTRO
-  JAZZTEL. CANALIZACION
-  JAZZTEL. CAMARA DE REGISTRO
-  JAZZTEL. ARQUETA
-  RED DE ALIMENTACION Y DISTRIBUCION PROPUESTA (8 CONDUCTORES ø 110 mm)
-  CAMARA DE REGISTRO PROPUESTA (DIMENSIONES 800x700x820 mm)

PLANO GUÍA



SENIN MARTINEZ JUAN ANTONIO - 233013620

DILIGENCIAS


PROMOTOR CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCÍA		AVANCE PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO	
		TORRE PACHECO	
		PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA	
		A. AVANCE	A. INICIAL
		A. PROVISIONAL	A. DEFINITIVA
EQUIPO REDACTOR  ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO		PLANO DE ORDENACIÓN PL. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PROPUESTOS: TELECOMUNICACIONES	
FECHA FEBRERO-2024	VERSIÓN 1-2024	ESCALA 1:1000	NUMERO SERIE HOJA Nº 7.10

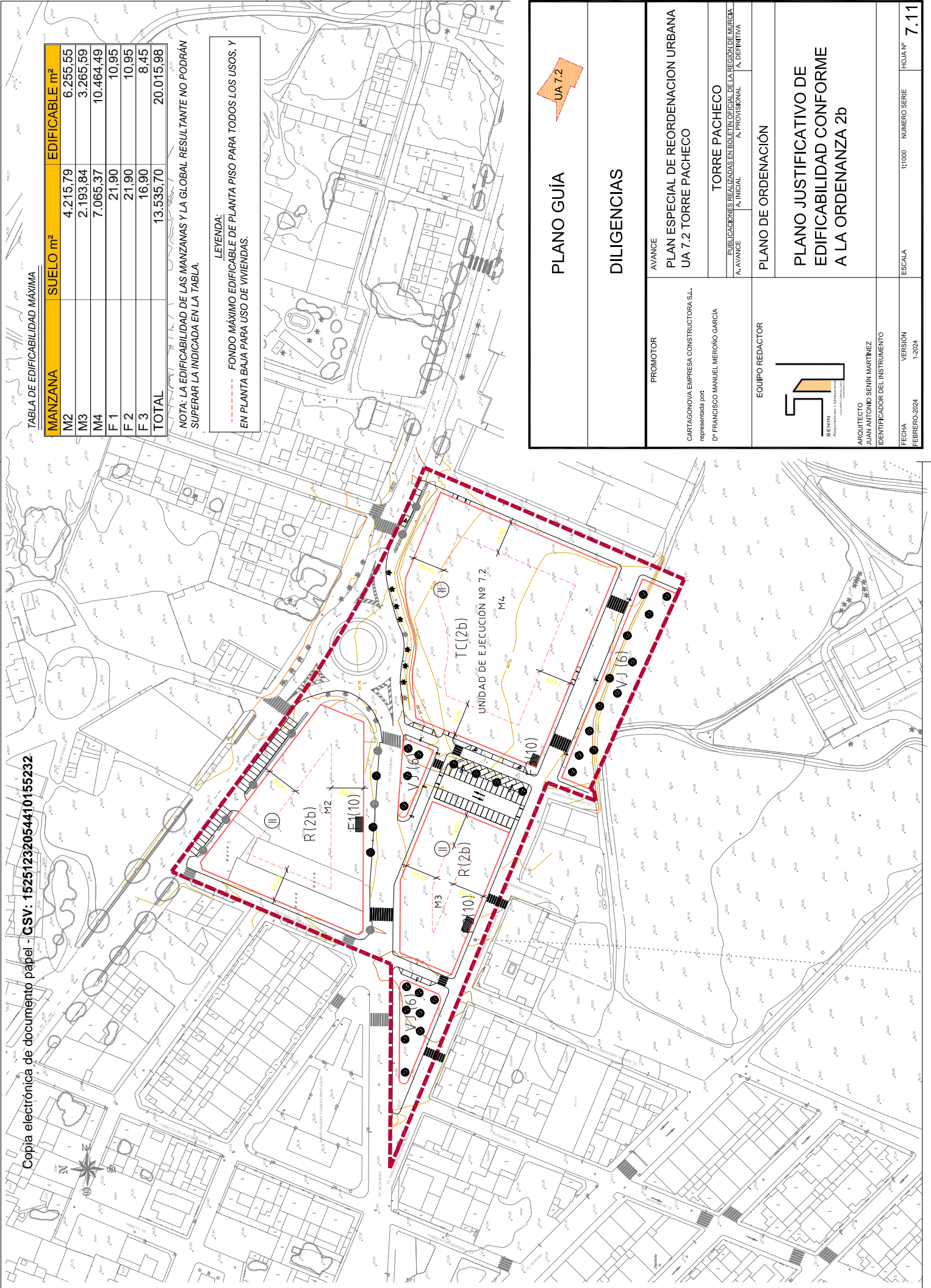
TABLA DE EDIFICABILIDAD MÁXIMA

MANZANA	SUELO m ²	EDIFICABLE m ²
M2	4.215,79	6.255,55
M3	2.193,84	3.265,59
M4	7.065,37	10.464,49
F1	21,90	10,95
F2	21,90	10,95
F3	16,90	8,45
TOTAL	13.535,70	20.015,98

NOTA: LA EDIFICABILIDAD DE LAS MANZANAS Y LA GLOBAL RESULTANTE NO PODRÁN SUPERAR LA INDICADA EN LA TABLA.

LEYENDA:


--- FONDO MÁXIMO EDIFICABLE DE PLANTA PISO PARA TODOS LOS USOS, Y EN PLANTA BAJA PARA USO DE VIVIENDAS.



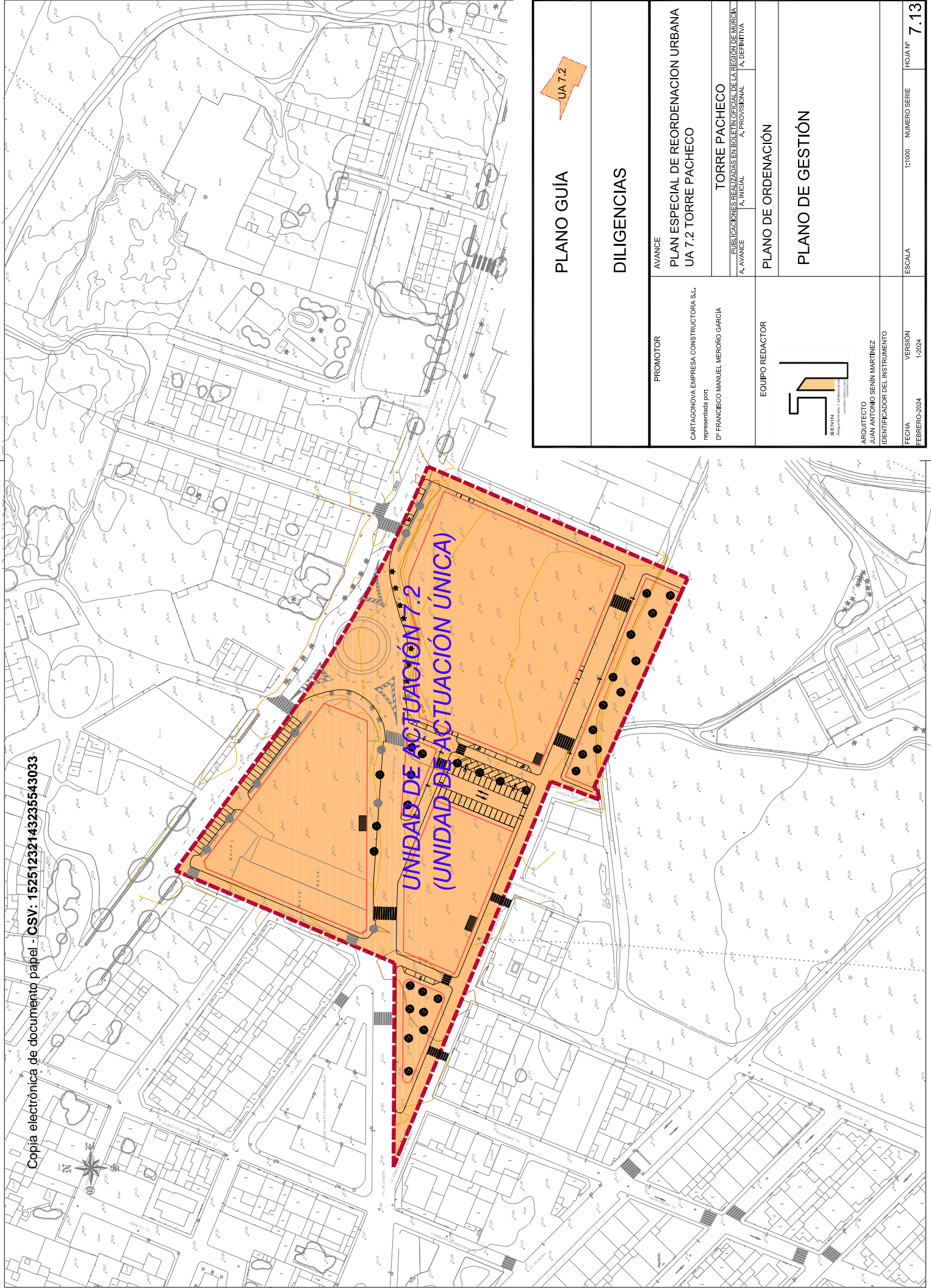
PLANO GUÍA



DILIGENCIAS

PROMOTOR CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por D ^o FRANCISCO MANUEL MEROÑO GARCÍA	AVANCE PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
	TORRE PACHECO PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
PLANO DE ORDENACIÓN	
PLANO JUSTIFICATIVO DE EDIFICABILIDAD CONFORME A LA ORDENANZA 2b	
EQUIPO REDACTOR  ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENNI MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	
ESCALA 1:1000 NUMERO SERIE HOJA Nº 7.11	
VERSION 1-2024 FECHA FEBRERO-2024	


Copia electrónica de documento papel - CSV: 15251232143235543033



PLANO GUÍA



DILIGENCIAS

PROMOTOR	AVANCE
CARTAGONOVA EMPRESA CONSTRUCTORA S.L. representada por: Dº FRANCISCO MANUEL MERONÓ GARCÍA	PLAN ESPECIAL DE REORDENACION URBANA UA 7.2 TORRE PACHECO
EQUIPO REDACTOR	TORRE PACHECO
	PUBLICACIONES REALIZADAS EN BOLETIN OFICIAL DE LA REGION DE MURCIA A. AVANCE A. INICIAL A. PROVISIONAL A. DEFINITIVA
PLANO DE ORDENACIÓN	
PLANO DE GESTIÓN	
	
ARQUITECTO JUAN ANTONIO SENIN MARTINEZ IDENTIFICADOR DEL INSTRUMENTO	
FECHA FEBRERO-2024	ESCALA 1:1000
VERSION 1-2024	NUMERO SERIE
	HOJA Nº 7.13