

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Fuente Álamo de Murcia

**1335 Modificación n.º 7 del Plan Parcial "Hacienda del Álamo" promovido por la Mercantil "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)".**

Por el Ayuntamiento Pleno, en sesión ordinaria, de fecha 26 de diciembre de 2019, se tomó conocimiento del Documento Refundido del Proyecto de Modificación n.º 7 del Plan Parcial "Hacienda del Álamo", redactado por la Arquitecta doña Ginesa Pagán García de fecha noviembre de 2019 y promovido por la Mercantil "Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A. (SAREB)", acordando su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, así como en la Sede Electrónica de este Ayuntamiento [fuentealamodemurcia.sedelectronica.es](http://fuentealamodemurcia.sedelectronica.es), para consultar el contenido íntegro de dicho Documento Refundido.

Fuente Álamo de Murcia, a 18 de enero de 2020.—La Alcaldesa-Presidenta.

## **Modificación n.º 7 del Plan Parcial "Hacienda del Álamo"**

### **Índice**

#### **1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

- 1.1. OBJETO
- 1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA PROPUESTA
  - 1.2.1. CONTENIDO
  - 1.2.2. ÁMBITO
- 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN
- 1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
  - 1.4.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS
  - 1.4.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS
- 1.5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y SU JUSTIFICACIÓN
- 1.6. PLAN DE ETAPAS
- 1.7. INFRAESTRUCTURAS
- 1.8. GESTION
- 1.9. CONCLUSION

#### **2. PLANOS DE INFORMACIÓN**

- 2.1. SITUACIÓN EN EL TERRITORIO. E 1:100.000
- M 2.2. ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (Modificación Puntual n.º 6 del Plan Parcial, Texto Refundido). E 1:2.500
- M 2.3. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS SEGÚN PLANEAMIENTO VIGENTE (Modificación Puntual n.º 6 del Plan Parcial, Texto Refundido)
  - M 2.6.1 Hoja 6. RED VIARIA (Zona 8) E 1:1.000
  - M 2.6.1 Hoja 12. RED VIARIA (Zona 7) E 1:1.000
  - M 2.6.1 Hoja 15. RED VIARIA (Zona 1) E 1:1.000
- M 2.7. Hoja 3. ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE PLUVIALES (Zonas 7 y 8) E 1:2.000
- M 2.7. Hoja 5. ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE PLUVIALES (Zona 1) E 1:2.000
- M 2.8. Hoja 3. ESQUEMA RED ABASTECIMIENTO DE AGUA (Zonas 7 y 8) E 1:2.000
- M 2.8. Hoja 5. ESQUEMA RED ABASTECIMIENTO DE AGUA (Zona 1) E 1:2.000
- M 2.10. Hoja 3. ESQUEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE C.T. Y MEDIA TENSIÓN (Zonas 7 y 8) E 1:2.000
- M 2.10. Hoja 5. ESQUEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE C.T. Y MEDIA TENSIÓN (Zona 1) E 1:2.000
- M 2.11. Hoja 3. ESQUEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN (Zonas 7 y 8) E 1:2.000
- M 2.11. Hoja 5. ESQUEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN (Zona 1) E 1:2.000
- M 2.12. Hoja 3. ESQUEMA ALUMBRADO PÚBLICO (Zonas 7 y 8) E 1:2.000

M 2.12. Hoja 5. ESQUEMA ALUMBRADO PÚBLICO (Zona 1) E 1:2.000

M 2.13. Hoja 3. ESQUEMA DE INFRAESTRUCTURAS COMUNES PARA ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (Zonas 7 y 8) E 1:2.000

M 2.13. Hoja 5. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS COMUNES PARA ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES Zona 1) E 1:2.000

### 3. PLANOS DE PROYECTO

M 3.0. NOMENCLATURA. ZONAS OBJETO DE MODIFICACIÓN. E 1:5.000

M 3.2. ZONIFICACIÓN Y USOS PORMENORIZADOS PROPUESTO (Mod. Puntual n.º 7 del Plan Parcial).

E 1:2.500

3.2.Hoja 1. E 1:1.000;	3.2.Hoja 2. E 1:1.000;	3.2.Hoja 3. E 1:1.000;	3.2.Hoja 4. E 1:1.000;
3.2.Hoja 5. E 1:1.000;	3.2.Hoja 6. E 1:1.000;	3.2.Hoja 7. E 1:1.000;	3.2.Hoja 8. E 1:1.000;
3.2.Hoja 9. E 1:1.000;	3.2.Hoja 10 E 1:1.000;	3.2.Hoja 11. E 1:1.000;	3.2.Hoja 12. E 1:1.000;
3.2.Hoja 13. E 1:1.000;	3.2.Hoja 14. E 1:1.000;	3.2.Hoja 15. E 1:1.000	3.2.Hoja 16. E 1:1.000;
3.2.Hoja 17. E 1:1.000;	3.2.Hoja 18. E 1:1.000;	3.2.Hoja 19. E 1:1.000;	

M 3.3. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS PROPUESTO (Mod. Puntual n.º 7 del Plan Parcial)

M 3.6.1. Hoja 6. RED VIARIA (Zona 8) E 1:1.000

M 3.6.1. Hoja 12. RED VIARIA (Zona 7) E 1:1.000

M 3.6.1. Hoja 15. RED VIARIA (Zona 1) E 1:1.000

M 3.6.3. APARCAMIENTOS Y ESQUEMA DE CIRCULACIÓN E 1:2.500

M 3.7. Hoja 3. ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE PLUVIALES (Zonas 7 y 8) E 1:2.000

M 3.7. Hoja 5. ESQUEMA DE RED DE SANEAMIENTO Y EVACUACIÓN DE PLUVIALES (Zona 1) E 1:2.000

M 3.8. Hoja 3. ESQUEMA RED ABASTECIMIENTO DE AGUA (Zonas 7 y 8) E 1:2.000

M 3.8. Hoja 5. ESQUEMA RED ABASTECIMIENTO DE AGUA (Zona 1) E 1:2.000

M 3.10. Hoja 3. ESQUEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE C.T. Y MEDIA TENSIÓN (Zonas 7 y 8) E 1:2.000

M 3.10. Hoja 5. ESQUEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE C.T. Y MEDIA TENSIÓN (Zona 1) E 1:2.000

M 3.11. Hoja 3. ESQUEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN (Zonas 7 y 8) E 1:2.000

M 3.11. Hoja 5. ESQUEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA DE BAJA TENSIÓN (Zona 1) E 1:2.000

M 3.12. Hoja 3. ESQUEMA ALUMBRADO PÚBLICO (Zonas 7 y 8) E 1:2.000

M 3.12. Hoja 5. ESQUEMA ALUMBRADO PÚBLICO (Zona 1) E 1:2.000

M 3.13. Hoja 3. ESQUEMA INFRAESTRUCTURAS COMUNES PARA ACCESO A LOS SERVICIOS

DE TELECOMUNICACIONES (Zonas 7 y 8) E 1:2.000

M 3.13. Hoja 5. ESQUEMA INFRAESTRUCTURA COMUNES PARA ACCESO A LOS SERVICIOS DE TELECOMUNICACIONES (Zona 1) E 1:2.000



#### **4. NORMAS URBANÍSTICAS**

4.1. OBJETO Y VIGENCIA

4.2. NORMAS GENERALES

4.3. NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

4.4. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

4.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

#### **5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

5.1 EVALUACION ECONOMICA ESTIMATIVA DE LA IMPLANTACION DE LOS  
SERVICIOS Y DE LA EJECUCION DE LAS

OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### **6. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS**

6.1. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS SEGÚN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
N.º 6 (TEXTO REFUNDIDO)

6.2. CUADRO DE APROVECHAMIENTOS SEGÚN LA MODIFICACIÓN PUNTUAL  
N.º 7

## **1. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **1. 1. OBJETO**

El objeto del presente documento es la redacción de la "Modificación n.º 7 del Plan Parcial Hacienda del Álamo", Sector 1, aprobado definitivamente por acuerdo plenario de fecha 21 de Junio de 2002. Este Plan Parcial cuenta con un Texto Refundido elaborado tras la aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 6 de dicho plan, aprobada definitivamente el 26 de julio de 2007. Dicho documento técnico se redactó a instancia de la mercantil ARMILAR-PROCAM, S.L., con domicilio en Avda. Hacienda del Álamo 10-12, Urb. Hacienda del Álamo, Fuente Álamo, Murcia CIF: B - 62563721, con la finalidad de que se siguieran los trámites legales necesarios en orden a su aprobación definitiva.

La citada mercantil actuó en calidad de promotora del mencionado Plan Parcial, como propietaria mayoritaria de los terrenos incluidos en su ámbito y teniendo en cuenta las sugerencias del resto de propietarios.

Dada la dilatación en el tiempo para aprobar este documento, la titularidad de los terrenos ha sufrido varios cambios. Armilar Procama, S.L. sufrió un cambio de denominación social, paso a llamarse Gescat Llevant, S.L.U. manteniendo el mismo CIF, y con posterioridad le cedió todos sus activos a SOCIEDAD DE GESTIÓN DE ACTIVOS PROCEDENTES DE LA REESTRUCTURACIÓN BANCARIA, S.A. (SAREB,S.A.), que ha asumido todas las gestiones de Gescat Llevant, S.L.U., por ello, es SAREB, S.A. quien prosigue con la gestión de este documento para conseguir su aprobación definitiva, por ser el titular mayoritario de las parcelas que se modifican.

La modificación puntual n.º 7 fue aprobada inicialmente por la Junta de Gobierno Local el 30 de enero de 2014.

La Dirección General de Arquitectura, Vivienda y Suelo, tras recibir la documentación, emitió su informe con las consideraciones a tener en cuenta antes de la aprobación definitiva.

Al tener que subsanar los errores, la nueva propiedad propone quitar el apartado número 2 del punto "**1.5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y SU JUSTIFICACIÓN**", que afecta a una parcela de su propiedad. Entendiendo que no existe perjuicio a terceros ya que se reduce el ámbito de actuación.

Este nuevo documento solo eliminara el contenido de dicho apartado 2, manteniendo la numeración y los contenidos del resto de apartados. En el apartado 4 se introducen pequeñas modificaciones derivadas de la eliminación del apartado 2.

### **1.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA PROPUESTA**

#### **1.2.1. CONTENIDO**

El contenido de este proyecto se desarrolla en esta memoria y su aprobación definitiva le conferirá los efectos previstos en los artículos 147 y ss. del Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, ya que su aprobación inicial se consiguió con la citada Ley.

#### **1.2.2. ÁMBITO**

Los ámbitos objeto de modificación son los definidos en los puntos siguientes de la memoria, agrupándose las parcelas citadas, tal y como se representa en los

planos de información y de proyecto que acompañan a este documento, por zonas. Por otro lado, se ajustan de forma general los índices de edificabilidad y el número de viviendas en las parcelas resultantes, sin que se modifiquen los números totales previstos en los cuadros de aprovechamiento para el sector completo.

El régimen jurídico aplicable al presente documento será el dispuesto en la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia, Ley 2/2002, de 10 de Mayo, de Modificación de la anterior, y Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y articulado vigente de TRLS/92 y Reglamentos de desarrollo de este.

### 1.3. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN

La presente modificación del Plan Parcial "Hacienda del Álamo", que se contiene en este documento, se justifica fundamentalmente por razones derivadas de las circunstancias y exigencias económicas y de oportunidad del mercado inmobiliario, así como por la necesidad de dar solución a los problemas usuales que surgen en la ejecución de un planeamiento de las características del que nos ocupa. Requiriéndose, en este caso concreto, la realización de ciertas modificaciones consistentes en trasvasar edificabilidad a zonas donde es más necesaria por necesidades de la promoción a ejecutar así como a recoger aquellos pequeños cambios de ordenación que son necesarios para ajustes y optimización de las obras de urbanización. Todo ello sin que en ningún caso se modifiquen las superficies dotacionales y de espacios libres públicos previstos, el aprovechamiento total que tiene asignado el sector ó el número de viviendas establecido en el planeamiento de rango superior.

### 1.4. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

#### 1.4.1. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

No se reproducen, por sabidos, los antecedentes urbanísticos expuestos en el Plan Parcial al que este documento modifica. Baste señalar que el Plan Parcial "Hacienda del Álamo" fue aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Excmo. Ayuntamiento de Fuente Álamo (Murcia) de fecha 21 de Junio de 2002. La publicación oficial en el BORM se produjo el 11 de Julio de 2002.

Asimismo, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial y hasta la fecha actual, se han tramitado y aprobado los correspondientes proyectos de gestión y urbanización de las Unidades de Actuación 1, 2, 3 y 4, diversas modificaciones puntuales al Plan Parcial y el texto Refundido del Plan Parcial. También se han tramitado los Proyectos de edificación correspondientes a diversas fases de la promoción.

#### 1.4.2. RELACIÓN DE PROPIETARIOS

PROPIETARIO	m <sup>2</sup>	%
SAREB,S.A. (Armillar-Procam, S.L.)	984.472,37	28,900
SAREB, S.A. (Club de Golf Hacienda del Álamo, S.L.)	1.017.262,23	29,800
Promociones Rachadel, S.L.	17.409,62	0,500
Egea y Villaescusa Promociones, S.L.	7.154,88	0,200
Inversiones Giromar, S.L.	25.626,95	0,800
Oro 92, S.L.	25.047,45	0,700
Evi, S.L.	113.316,37	3,300
Alfonso Mendoza Pedrero	2.304,25	0,100
José García Celdrán	2.465,97	0,100
Josefa Jiménez García	26.203,96	0,800
Otros propietarios	303.520,96	8,900
Ayuntamiento de Fuente Álamo	883.657,59	25,900
<b>TOTAL</b>	<b>3.408.442,60</b>	<b>100,000</b>

Se hace constar que solamente se modifican parcelas de: "SAREB, S.A." (antiguas parcelas de "Armilar-Procam, S.L." y "Club de Golf Hacienda del Álamo, S.L."), "Evi, S.L.", Josefa Jiménez García y Ayuntamiento de Fuente Álamo. Y todos ellos reconocen la legitimación de "SAREB, S.A.", para proseguir con la gestión del presente documento de Modificación 7 del Plan Parcial "Hacienda del Álamo" sin perjuicio del resto de propietarios.

#### **1.5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y SU JUSTIFICACIÓN**

El desarrollo urbanístico previsto mediante la ordenación realizada por el Plan Parcial "Hacienda del Álamo" en el entorno del ámbito de actuación de la presente modificación se encuentra en la actualidad en fase de edificación. Todos los propietarios de los terrenos afectados por esta modificación están de acuerdo en su realización, por tanto, la presente modificación no implica menoscabo o perjuicios de intereses o derechos de terceros.

Ya que la presente actuación implica varias modificaciones de distinta índole y con distinta finalidad, en este documento se ha optado, en aras de una mayor claridad y facilidad de comprensión, por establecer siete zonas de actuación localizadas y nombradas (en memoria y planos) con los números 1 y del 3 al 8 que a continuación pasamos a exponer. Todas ellas encuentran justificación en las razones comentadas anteriormente relativas a las necesidades de promoción derivadas del mercado actual.

1. **ZONA 1.** (Correspondiente a la zona de la Casa Club, integrada por la manzana número 53-2 de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial).

Para agilizar el tráfico en el acceso a esta parcela se pretende realizar una rotonda. Con ello se reduce la superficie de la parcela, manteniéndole la edificabilidad, en beneficio de la superficie del viario.

ZONA 1	REFUNDIDO PLAN PARCIAL (MOD 6)							7ª MOD PLAN PARCIAL						
	Unidad	U S O	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS	U S O	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )
UA1	Equipamiento genérico	53.2	2gs	6.399,80	0,292	1.869,52		Equipamiento genérico	53.2	2gs	5.962,20	0,314		
	Viario			307.047,49		Cesión Obligatoria		Viario			307.485,09		Cesión obligatoria	
				313.447,19		1.869,52					313.447,29		1.869,52	

**2. ZONA 3. (Correspondiente a la parcela residencial 12, con muy malas condiciones edificatorias, de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial).**

Una vez urbanizado, la parcela 12 se queda muy hundida respecto al resto del conjunto, por ello se ha decidido convertir esta manzana en verde privado, para junto con la parcela 67 colindante, verde público, hacer un gran parque urbano, recreándolo en una rambla mediterránea por su topografía. La edificabilidad residencial de esta zona se reparte entre las parcelas residenciales que se especifican en la zona 3.

ZONA 3		REFUNDIDO PLAN PARCIAL (MOD 6)						7º MOD PLAN PARCIAL						
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS
UA1	Residencial	12	1ac-1	17.620,40	0,120	2.114,45	48	Espacio libre privado	12	3p	17.620,40	0,00090	15,86	---
								Resto Edif. Residencial 1	---	---	---	---	2.098,59	48
TOTAL				17.620,40		2.114,45	48				17.620,40		2.114,45	48

**3. ZONA 4.** (Correspondiente a dos parcelas residenciales 39 y 50 de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial).

En estas parcelas residenciales simplemente hay un trasvase de edificabilidad de la zona 3, quedando ajustada la edificabilidad por USOS.

ZONA 4	REFUNDIDO PLAN PARCIAL (MOD 6)							7º MOD PLAN PARCIAL						
	Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )
UA1	Residencial	39	1ag	21.782,00	0,179	3.901,33	48	Residencial	39	1ag	21.782,00	0,200	4.356,40	58
	Residencial	50	1ac	25.868,30	0,200	5.173,64	93	Residencial	50	1ac	25.868,30	0,263	6.817,16	131
	Resto Edif. Residencial 1	---	---	---	---	2.098,59	48							
TOTAL						11.173,56	189						11.173,56	189

4. **ZONA 5.** (Correspondiente a las parcelas genéricas 54 y 84-1 y a la de servicios 84-2 de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial).

Una vez urbanizado, se ve la necesidad de repartir las parcelas de uso genérico por todo el ámbito de actuación. Por ello, la parcela 84, de servicios, se subdivide generando una de uso genérico, 84-1, que le trasvasa edificabilidad la parcela 54 de este uso, y otra de servicios, 84-2.

ZONA 5		REFUNDIDO PLAN PARCIAL (MOD 6)						7º MOD PLAN PARCIAL							
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS	
UA 1	Equipamiento genérico	54	2gs	14.240,20	0,401	5.710,09	---	Equipamiento genérico	54	2gs	14.240,20	0,372	5.300,09	---	
	Servicios	84	St	6.364,35	---	---	---	Equipamiento genérico	84-1	2gs	2.329,85	0,176	410,00	---	
								Servicios	84-2	St	4.034,50	---	---	---	
TOTAL				20.604,55		5.710,09						20.604,55		5.710,09	

5. **ZONA 6.** (Correspondiente a la zona de la Academia de Golf, integrada por las manzanas 57 y 90 de la Unidad de Actuación 1 del Plan Parcial).

Una vez realizada la urbanización, y colocados todos los centros de transformación necesarios, en la parcela 90 no se ha colocado ningún centro de transformación, por tanto se decide suprimir dicha parcela en beneficio de la 57.

ZONA 6		REFUNDIDO PLAN PARCIAL (MOD 6)						7º MOD PLAN PARCIAL							
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS	
UA1															
	Deportivo	57	2dp	139.843,23	0,013	1.843,56	---	Deportivo	57	2dp	139.887,38	0,013	1.843,56	---	
	Servicios	90	St	44,15	---	---	---								
TOTAL				139.887,38		1.843,56						139.887,38		1.843,56	

**6. ZONA 7.** (Correspondiente a varias parcelas con distintos usos, 1, 6, 11, 15, 16, 18 y 19, de la Unidad de Actuación 2 del Plan Parcial).

En el acceso a la urbanización, para tener una mejor articulación con la carretera local, por la que tiene su acceso, se pretende eliminar la parcela 11, de uso genérico, en beneficio de la superficie de vial. Su edificabilidad pasará a la parcela 1 que será la reguladora de edificabilidad con el resto de parcelas.

Una vez terminado el campo de golf, en la parcela 16 de la UA2 queda un resto, que tiene frente a un vial, en el que no se han ejecutado obras del campo de golf. Por ello se quiere recuperar ese resto de parcela y convertirlo en parcela edificable. Para no crear nueva numeración, esta parcela pasará a numerarse con el número 11 de la parcela de uso genérico desaparecida. El trasvase de edificabilidad a esta parcela se lo efectuaremos de la parcela 1 y la vivienda necesaria de la parcela 6.

Además se necesita trasvasar edificabilidad a las parcelas 15 y 19, verdes privados, para poder realizar las obras de kioscos y servicios compatibles con esta ordenanza, toda esta edificabilidad vendrá de la parcela 1, que es la que regula la edificabilidad trasvasada en esta zona.



ZONA 7	REFUNDIDO PLAN PARCIAL (MOD 6)							7º MOD PLAN PARCIAL						
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS
UA2	Residencial	1	1au	6.329,60	0,430	2.719,43	11	Residencial	1	1au	6.329,60	0,401	2536,22	11
	Residencial	6	1au(g)	7.164,00	0,370	2.650,68	10	Residencial	6	1au(g)	7.164,00	0,370	2650,68	9
	Equipamiento	11	2gs	421,80	0,50	210,90		Residencial	11	1au(g)	1.307,08	0,180	235,27	1
	Espacio libre privado	15	3p	2.147,05	---	---	---	Espacio libre privado	15	3p	2.147,05	0,01000	21,47	---
	Espacio libre privado	16	3p	37.652,75	---	---	---	Espacio libre privado	16	3p	36.345,67	---	---	---
	Espacio libre privado	18	3p	13.696,70	0,020	273,74	---	Espacio libre privado	18-1	3p	4.614,00	0,04200	193,43	---
	Espacio libre privado	19	3p	5.494,85	---	---	---	Espacio libre privado	18-2	3p	1.915,80	0,04200	80,31	---
	Viaro			38.487,40		Cesión obligatoria		Espacio libre privado	18-3	3p	7.166,90	---	---	---
								Espacio libre privado	19	3p	5.494,85	0,02500	137,37	---
								Viaro			38.909,20		Cesión obligatoria	
TOTAL				111.394,15		5.854,75	21				111.394,15		5.854,75	21

**7. ZONA 8.** (Correspondiente a la parcela 4 de la Unidad de Actuación 4 del Plan Parcial).

Una vez terminada la urbanización, la Unidad de Actuación 2 queda poco articulada con el resto del sector. Por ello se pretende prolongar el vial central para unirlo con un vial de la Unidad de Actuación 4 y así tener otro punto de acceso a estas parcelas. Para ello se tiene que dividir la parcela 4 de la UA 4 y repartir la edificabilidad según han acordado sus propietarios.

Hemos tomado como partida el aprovechamiento ajustado del Texto Refundido.

ZONA 8	REFUNDIDO PLAN PARCIAL (MOD 6)							7º MOD PLAN PARCIAL						
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS
UA4	Residencial	4	1au	14.166,50	0,180	2.549,96	31	Residencial	4-1	1au	9.593,80	0,193	1.852,97	25
	Viaro			33.658,70	Cesión obligatoria			Residencial	4-2	1au	3.937,50	0,177	696,99	6
								Viaro			34.293,90	Cesión obligatoria		
TOTAL				47.825,20		2.549,96	31				47.825,20		2.549,96	31

### **1.6. PLAN DE ETAPAS**

La presente modificación n.º 7 del Plan Parcial "Hacienda del Álamo", Sector I, que se tramita por medio de este documento, no modifica en modo alguno el apartado de "Plan de Actuación" previsto en el citado Plan Parcial. A día de hoy, las obras de urbanización están totalmente terminadas, siendo mínimas las necesarias para según esta modificación.

### **1.7. INFRAESTRUCTURAS**

Salvo sensibles modificaciones de trazado, el diseño, las dimensiones, calidades y resultados de cálculo del conjunto de partidas integrantes de las obras de urbanización son similares al proyecto original, habiéndose grafiado en los planos que acompañan a este documento cualquier modificación sufrida en viario, saneamiento, redes de abastecimiento, red de evacuación de pluviales, electrificación, alumbrado público, telefonía, etc.

No obstante, dichas modificaciones serán tenidas en cuenta y contempladas detalladamente en los "as built" de los Proyectos de urbanización ya aprobados de cada Unidad de actuación.

### **1.8. GESTIÓN**

Dado que en las tres Unidades de Actuación que se ven afectadas han sido tramitados, aprobados y registrados los correspondientes Proyectos de Reparcelación, se procederá a su adecuación respecto a las manzanas afectadas confeccionando nuevas cédulas urbanísticas de las parcelas modificadas con sus nuevas cuotas y cargas de urbanización para su inscripción en el Registro de la Propiedad así como para facilitar la labor de información urbanística respecto de todas y cada una de las parcelas resultantes tras esta modificación.

### **1.9. CONCLUSIÓN**

Con lo anterior, se da por redactado el presente Proyecto de Modificación N.º 7 del Plan Parcial "Hacienda del Álamo", Sector 1, entendiéndose justificada su viabilidad y formulación en base a la necesaria adecuación del planeamiento parcial a las circunstancias aludidas, de manera que se prosiga su tramitación en la forma prevista por el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de Junio, refundido de la Suelo de la Región de Murcia, por el Excmo. Ayuntamiento de Fuente Álamo.

Fuente Álamo, noviembre de 2019.—La Arquitecta, Ginesa Pagán García.

## **2. PLANOS DE INFORMACIÓN**

### **3. PLANOS DE PROYECTO**

### **4. NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **4.1. OBJETO Y VIGENCIA**

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto establecer las determinaciones precisas para la legal ejecución y edificación del Plan Parcial del sector "Hacienda del Álamo" a los efectos del artículo 105 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

La vigencia de estas Normas será la del presente Plan Parcial siempre y cuando no se contradigan con disposiciones de rango superior. Su modificación y adaptación, en su caso, se realizará cuando la Ley en materia de planeamiento urbano así lo disponga en función de la situación física y jurídica del Plan.

#### **4.2. NORMAS GENERALES**

##### **4.2.1. Ejecutoriedad y efectos**

El Ayuntamiento y los particulares, promotores o propietarios, presentes o futuros quedan vinculados al cumplimiento de las disposiciones contenidas en las presentes Ordenanzas, así como a los restantes documentos de este Plan Parcial.

Cualquier acto en materia urbanística, que a partir de la aprobación definitiva de este documento se realice dentro de su ámbito, tendrá que ajustarse a las Ordenanzas que le afecten.

Con carácter general, los efectos de las presentes Ordenanzas serán los establecidos en las vigentes Leyes del Suelo (1/2001 del Suelo de la Región de Murcia TRLS/92, TRLS/76, 6/1998 de 13 de abril) y sus reglamentos.

##### **4.2.2. Licencias**

Están sujetas al trámite de obtención de previa licencia todos aquellos actos recogidos en el artículo 221 del Decreto legislativo 1/2005 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, el artículo 242 del TRLS/92, artículo 178 del TRLS/76, 1.1 al

6 del Reglamento de disciplina Urbanística, 84.1 de la Ley.7/1985 de 7 de abril de Bases de Régimen Local y demás legislación de aplicación, siguiéndose para ello los trámites establecidos en los artículos 214 y siguientes de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia así como la legislación sectorial para cada clase de actividad cuya apertura se pretenda solicitar, entre otras y debido a la incidencia de la misma, la Ley Regional de Turismo de la Comunidad Autónoma de Murcia 11/1997 de 12 de diciembre y demás normativa que la complemente.

##### **4.2.3. Infracciones**

La vulneración de las determinaciones contenidas en estas Normas Urbanísticas, o en su legislación y reglamentos aplicables, o en los Estudios de Detalle, Parcelaciones, Reparcelaciones en su caso, o Proyectos de Urbanización, tendrán la consideración de infracciones urbanísticas y llevarán aparejadas el inicio de los expedientes administrativos sancionadores para la imposición de las multas e indemnizaciones a que haya lugar y demolición en su caso.

##### **4.2.4. Régimen jurídico**

Será el establecido por las leyes del Suelo para este tipo de planes y los reglamentos que las desarrollan, esto es, la normativa aún vigente de TRLS/76, el TRLS/92 y la Ley 6/1998 de 13 de abril, los Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, el Decreto Legislativo 1/2005 Texto Refundido

de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y demás legislación de aplicación sectorial.

El régimen jurídico específico para cada zona del presente Plan Parcial, será el determinado en los documentos del mismo, con las ordenanzas y limitaciones que del mismo se desprenden. También se estará a lo dispuesto en la Ley de aplicación en lo referente a compromisos y garantías, beneficios y actos administrativos.

#### **4.2.5. Terminología y definición de conceptos**

Estas ordenanzas se remiten expresamente a lo dispuesto en las mismas y subsidiariamente a los conceptos y terminología definidos por las NNUU de las vigentes Normas Subsidiarias de Fuente Álamo.

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

Se estará a lo dispuesto en los apartados 2.2 y 2.3 de la revisión de las NNSS.

#### **4.4. NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN**

La gestión urbanística, se efectuará mediante actuaciones integradas sobre cada una de las unidades de actuación delimitadas.

El sistema de actuación de iniciativa privada para el desarrollo de las unidades de actuación será el de Compensación.

En el caso de que todos los terrenos de alguna de las unidades de actuación pertenezcan a un único propietario o aún siendo de varios garanticen solidariamente la actuación, se utilizará el sistema de "concertación directa".

Los plazos de actuación se fijan en el Plan de Actuación de esta memoria.

##### **4.4.1. Proyectos de urbanización**

Son proyectos de obra cuya finalidad es la ejecución integrada de las obras de urbanización de las determinaciones que contiene este Plan Parcial según lo dispuesto en el artículo 159 de la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia.

No podrá modificar las previsiones de este documento de Plan sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución

Deberán además ceñirse a lo dispuesto en la Ordenanza Municipal de Proyectos y Obras de Urbanización si la hubiera o normas habituales en la zona en el Término Municipal y demás normativa de aplicación.

Deberá desarrollarse un Proyecto de Urbanización por cada unidad de actuación del sector. El correspondiente a la UAI contemplará las conexiones exteriores. Habrá de estarse en todo caso a lo dispuesto en la Memoria de este Plan Parcial en cuanto a las condiciones que deberán reunir cada uno de los servicios, y en todo caso a la normativa de las compañías suministradoras de cada infraestructura o servicio urbanístico de los aquí previstos.

##### **4.4.2. Condiciones y estándares de calidad de las obras de urbanización**

Se estará a lo dispuesto íntegramente en las correspondientes Normas de Urbanización contenidas en la revisión de las NNSS de Fuente Álamo.

Asimismo a cuentas otras disposiciones legales en materia de urbanización y accesibilidad para los espacios públicos le sean de aplicación.

En esta memoria cuentan reflejadas las calidades a adoptar en los apartados de descripción de obras así como en la evaluación de los costos de urbanización.

#### **4.5. NORMAS DE EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO**

##### **4.5.1. Determinaciones de carácter general**

Se determina en este apartado la regulación del uso y la edificación que para las diversas zonas establece el Texto Refundido del Plan Parcial tras las modificaciones Puntuales, con carácter de Ordenanzas.

Se establece como único tipo de ordenación la edificación Aislada ("a") Sus parámetros específicos son:

Superficie y dimensiones mínimas y/o máximas de la parcela en condiciones particulares.

Ocupación máxima en planta y alturas máximas en número de plantas y/o en metros.

Separación a linderos y entre edificaciones.

Edificabilidad.

En las parcelas lucrativas se establecen como usos característicos los siguientes:

Residencial unifamiliar: "u" y "u (g)".

Residencial agrupado: "g"

Residencial colectivo: "c", "c-1" y "c (c)"

Turístico-hotelero: "ho"

Deportivo: "dp"

Espacio libre privado: "p"

Además de éstos se establece un uso genérico "gs" que podrá complementar o suplir a los anteriores señalados como característicos.

Las parcelas dotacionales de cesión, exigidas por la Ley 1/2001 del Suelo de la Región de Murcia, en cumplimiento del Art. 106 (f) han sido destinadas a:

Deportivo: "dp"

Social-recreativo: "cs"

Administrativo: "sa"

Sanitario: "ss"

Religioso: "re"

Asimismo, las N.N.S.S. de Fuente Álamo señalan y distinguen los usos residencial, dotacional y de espacios libres públicos con los números 1, 2 y 3 respectivamente, que se antepondrán a las siglas reseñadas para establecer la nomenclatura de cada una de las ordenanzas con las que se regulará cada zona resultante de la ordenación pormenorizada del Sector.

Por lo tanto, se establecen las siguientes Normas particulares:

1au: Residencial aislada unifamiliar.

1au (g): Residencial aislada unifamiliar.

1 ag: Residencial aislada agrupada.

1 ac: Residencial aislada colectiva.

1 ac-1: Residencial aislada colectiva.

1 ac-C: Residencial aislada colectiva.

- 2 dp: Dotacional deportivo.
- 2 ho: Dotacional turístico-hotelero.
- 2 gs: Dotacional genérico.
- 2 cs: Dotacional social-recreativo.
- 2 ss: Dotacional sanitario-asistencial.
- 2 sa: Dotacional administrativo.
- 2 re: Dotacional religioso.

En estas ordenanzas de edificación aislada su característica principal es que la edificación se relaciona con la parcela que la soporta y con las edificaciones en parcelas colindantes.

Se puede admitir la edificación pareada o agrupada a linderos en los siguientes supuestos:

Deberá existir acuerdo notarial, con inscripción en el Registro de la Propiedad de esta permisividad entre propietarios colindantes afectados. Previa a la inscripción, deberá autorizarse por el órgano de control al efecto en el que delegue la Entidad de Conservación. En tanto no se constituya dicha entidad, esta autorización, se dará por el promotor si ostenta la propiedad de más del 50% del techo edificable, o bien por acuerdo de quien representa a la comunidad o asociación de propietarios en otros casos.

Se permite la agrupación de parcelas con proyecto unitario de edificación para la construcción simultánea o bien diferida en el tiempo mediante la tramitación de un Estudio de Detalle que establezca las condiciones de cada volumen edificatorio. Tendrán las limitaciones de superficie que se determinan en cada ordenanza.

En este caso podrá concentrarse la edificación resultante debiendo tener adscrita comunitariamente el espacio libre que resulte de la actuación debiéndose escriturar en régimen de proindiviso y división horizontal regulado en la legislación vigente. Podrán reservarse espacios comunitarios de uso exclusivo para las diferentes edificaciones resultantes.

En la agrupación de las edificaciones se respetará siempre el retranqueo fijado en cada ordenanza a los viales o espacios libres públicos.

La separación entre las edificaciones resultantes en uso residencial o sus complementarios, dentro de la misma parcela, será libre.

La superficie de la actuación no podrá ser menor a la que resulte de multiplicar la parcela mínima por el número de viviendas de la comunidad y siempre dentro de las limitaciones que se establece en cada una de las ordenanzas.

En las ordenanzas para el uso residencial, respecto de la aplicación de ciertos parámetros específicos, se establece lo siguiente:

1. Cuando la vivienda se sitúe en elevación sobre la planta baja utilizándose está solo como acceso a la misma o como uso complementario (garaje, lavadero, trastero, etc.) produciendo una planta baja abierta y diáfana, se computará a efectos de superficie construida del siguiente modo:

- Si los elementos mencionados no superan el 20% de la superficie ocupada por la edificación en la planta inmediatamente superior, el resto de planta diáfana y abierta se computará como el 25% de la superficie ocupada. Se excluye del 20% mencionado lo ocupado aunque sea cerrado por la plaza de aparcamiento

obligatoria hasta un máximo de 20 m<sup>2</sup> de superficie útil. En la superficie diáfana abierta no podrá haber elementos ciegos particionales verticales de más de 60 cms. de altura. La parte cerrada, dentro del 20% descrito, computará al 100%.

- Si los elementos cerrados, excluido la plaza de aparcamiento obligatoria, superan el 20% de la superficie ocupada por la planta inmediatamente superior, el resto tendrán la consideración de porche computando al 50% de su superficie si están cerrados por uno o dos lados y al 100% si los están por tres lados.

2. En las ordenanzas unifamiliares "au" y "au(g)", la tercera planta permitida tendrá las siguientes limitaciones:

a) La superficie máxima no podrá superar el 70% de la superficie ocupada en la segunda planta.

b) Respecto de la fachada a vial público que se considere como acceso principal, el volumen permitido deberá cumplir las siguientes limitaciones:

- Incluir el volumen dentro del sólido capaz que se configuraría al trazar un plano a 45.º del borde superior del alero de la planta segunda.

- En caso de configurar la cubierta en esta fachada para formación de planta "abuhardillada", no se podrá, en la fachada principal, superar la altura libre interior de 1 metro en el borde del forjado de la planta segunda. En la cumbre, la altura libre máxima no superará 3,75 mts.

A estos efectos se computará como superficie construida todo el espacio que tenga más de 1,50 mts. de altura libre.

3. En las zonas de ordenanzas residenciales "ag", "ac" y "ac (c)" colectivas, se permite la parcelación para edificaciones unifamiliares, siempre que se realicen uno de los dos procedimientos siguientes:

a) Se tramite el correspondiente proyecto de Parcelación sin que ninguna parcela pueda tener una superficie menor de 550 m<sup>2</sup> y que tenga frente a vial público no inferior a 4 mts. de anchura.

b) Se tramite Estudio de Detalle que prevea las calles públicas necesarias para que cada parcela resultante disponga un frente a las mismas no inferior a 4 mts. para las unifamiliares y a 6 mts. para las colectivas y por otro lado establezca la ordenación de volúmenes correspondientes.

El número máximo de viviendas señalado para cada lote inicial no podrá verse incrementado en la nueva ordenación.

4. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

a) En las ordenanzas unifamiliares aisladas no podrá disponerse ninguna edificación cerrada por encima de las tres plantas permitidas.

b) En la ordenanza residencial agrupada "ag" se permitirán pérgolas sin cubrición de obra y, de forma mimetizada, armarios o casetas para instalaciones con accesos desde escaleras exteriores no cerradas.

c) En las ordenanzas "ge" y "ac (c)" residencial colectiva y dotacionales lucrativas se permitirán los núcleos de escalera y desembarque cubiertos y cerrados y elementos abiertos por al menos el 70% de su perímetro, a manera de porches, y pérgolas.

El cómputo urbanístico de superficie se aplicará exclusivamente a la superficie de los elementos definidos como porches y al 50% de la superficie cubierta.

d) En las ordenanzas "1ac-1", residencial colectiva y "1ac(c)", residencial colectiva en formación de núcleo tipo "poblado español", podrán configurarse los espacios bajo la cubierta inclinada para formación de plantas "abuhardilladas" siempre que no sean habitables y su uso exclusivo sea el de trasteros. Su acceso deberá realizarse siempre desde zonas comunes de circulación o azoteas transitables y tendrán ventilación fija obligatoria al exterior en las puertas de acceso. En la fachada principal, no se podrá superar la altura libre interior de 1,50 metros, medida desde la cara superior del último forjado, ni sobresaldrán en ningún caso del plano inclinado de la cubierta.

A efectos urbanísticos, se computará como superficie construida todo espacio cuya altura libre sea mayor de 1,50 metros".

5. El cómputo de edificabilidad de porches cubiertos se hará del siguiente modo:

- Cerrado por uno o dos de sus lados computarán al 50% de su superficie construida.

- Cerrado por tres de sus lados se computarán al 100%.

6. No se incluirá en el cómputo del aprovechamiento de cada zona o parcela, el espacio destinado a plazas de aparcamiento obligatorias a razón de una por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> construidos de edificación de usos no residenciales.

A estos efectos se fija la superficie máxima no computable para vivienda unifamiliar en 20 m<sup>2</sup> útiles por unidad de aparcamiento obligatorio. En vivienda colectiva u otros usos con aparcamientos cerrados con espacios mancomunados se dispone:

La superficie mínima útil por plaza de aparcamiento obligatoria será de  $2,20 \times 4,50 = 9,90$  m<sup>2</sup> no computándose además cuantos espacios comunes sean necesarios para accesos, circulación y maniobra, así como residuales no utilizables por servicios adscritos en proindiviso con la prohibición de enajenar como fincas independientes o arrendar para cualquier uso.

7. Podrán efectuarse trasvases del número de viviendas por zonas con las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el trasvase en número de viviendas o edificabilidad en no más de un 30% de cada manzana.

#### **4.5.2. Ordenanza "1au"**

- **Uso característico:** Residencial unifamiliar aislado o agrupado con las determinaciones del apartado 4.5.1.

- **Parcela mínima:** 550 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada.

Para edificación pareada y agrupada se estará a lo dispuesto en el apartado

4.5.1. con una parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> y máxima de 8.250 m<sup>2</sup> con una permisividad del 5% de mayor superficie en caso de que constituya una zona completa originaria o resto de parcelación efectuada con anterioridad o simultánea.

- **Dimensiones de la parcela:**

Deberá poder inscribirse un círculo de 16 metros de diámetro. Frente mínimo a vial público de acceso: 3 mts.

- **Ocupación máxima:** No se fija.

- **Altura máxima:** 3 plantas con las determinaciones del apartado 4.5.1.

- **Separación a linderos:** No menor de 3 metros, salvo en lo determinado en el apartado 4.5.1.

- **Edificabilidad:** 0,120 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,166 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,168 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,170 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,177 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

– 0,180 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,193 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,197 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,198 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,199 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,207 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> –

0,210 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,231 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,320 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,401 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según zonas grafiadas en plano de zonificación y reseñadas en cuadro de aprovechamientos.

- **Número máximo de viviendas:** Las porcentuales a las señaladas en el cuadro general de aprovechamiento salvo operaciones de trasvase definidas en el apartado 4.5.1.

- **Plazas de aparcamiento:** Obligatoria una por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida del uso compatible.

- **Usos complementarios:** Garajes, trasteros, paellers, lavaderos, porches y espacios de reunión, aseos y vestuarios, almacén de jardinería y mantenimientos, deportivos, instalaciones y talleres o despachos no abiertos al público.

- **Usos compatibles:** Deportivo, social y recreativo, no molestos.

- **Usos incompatibles:** Comercial, industrial y cualquier otro uso lucrativo abierto al público.

#### 4.5.3. Ordenanza "1au (g)"

- **Uso característico:** Residencial unifamiliar aislado o agrupado con las determinaciones del apartado 4.5.1.

- **Parcela mínima:** 700 m<sup>2</sup> para vivienda unifamiliar aislada.

Para edificación pareada y agrupada se estará a lo dispuesto en el apartado

4.5.1. con una parcela mínima de 3.000 m<sup>2</sup> y máxima de 8.250 m<sup>2</sup> con una permisividad del 5% de mayor superficie en caso de que constituya una zona completa originaria o resto de parcelación efectuada con anterioridad o simultánea.

- **Dimensiones de la parcela:**

Deberá poder inscribirse un círculo de 18 metros de diámetro. Frente mínimo a vial público de acceso: 3 mts.

- **Ocupación máxima:** No se fija.

- **Altura máxima:** 3 plantas con las determinaciones del apartado 4.5.1.

- **Separación a linderos:** No menor de 3 metros, salvo en lo determinado en el apartado 4.5.1.

- **Edificabilidad:** 0,160 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,180 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,186 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,204 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,240 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

– 0,370 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según zona grafiada en plano de zonificación y reseñada en cuadro de aprovechamientos.

- **Número máximo de viviendas:** Las porcentuales a las señaladas en el cuadro general de aprovechamiento salvo operaciones de trasvase definidas en el apartado 4.5.1.

- **Plazas de aparcamiento:** Obligatoria una por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida del uso compatible.

- **Usos complementarios:** Garajes, trasteros, paellers, lavaderos, porches y espacios de reunión, aseos y vestuarios, almacén de jardinería y mantenimientos, deportivos, instalaciones y talleres o despachos no abiertos al público.

- **Usos compatibles:** Deportivo, social y recreativo, no molestos.

- **Usos incompatibles:** Comercial, industrial y cualquier otro uso lucrativo abierto al público.

#### 4.5.4. Ordenanza "1ag"

- **Uso característico:** Residencial unifamiliar aislado o agrupado con las determinaciones del apartado 4.5.1.

- **Parcela mínima:** 5.000 m<sup>2</sup> y máxima de 10.000 m<sup>2</sup>. Se exceptúa del mínimo fijado a aquellas zonas que, reflejadas en el plano de zonificación y cuadro de aprovechamientos, se hayan delimitado con superficie inferior originariamente. La parcela máxima podrá superarse en un 5% de la superficie fijada cuando esa mayor superficie constituyera una zona completa originaria o resto de parcelación efectuada con anterioridad o simultánea.

Para el caso de parcelación para viviendas unifamiliares aisladas, la parcela mínima será de 550 m<sup>2</sup> y le será de aplicación todos los parámetros de la ordenanza "1 au".

- **Dimensiones de la parcela:**

Deberá poder inscribirse un círculo de 20 metros de diámetro. Frente mínimo a vial público de acceso: 6 mts.

- **Ocupación máxima:** No se fija.

- **Altura máxima:** 3 plantas con las determinaciones del apartado 4.5.1.

- **Separación a linderos:** A linderos públicos:

4 mts. mínimo a planta 1.<sup>a</sup> (baja) y 2.<sup>a</sup>

5 mts. mínimo a planta 3.<sup>a</sup>

A linderos no públicos:

3 mts. mínimo a planta 1.<sup>a</sup> (baja).

4 mts. mínimo a planta 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>

- **Edificabilidad:** 0,180 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,200 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,220 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,221 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,360 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

– 0,371 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,380 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según zonas grafiadas en plano de zonificación y reseñadas en cuadro de aprovechamientos.

- **Número máximo de viviendas:** Las porcentuales a las señaladas en el cuadro general de aprovechamiento salvo operaciones de trasvase definidas en el apartado 4.5.1.

- **Plazas de aparcamiento:** Obligatoria una por vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida del uso compatible.

- **Usos complementarios:** Garajes, trasteros, paellers, lavaderos, porches y espacios de reunión, aseos y vestuarios, almacén de jardinería y mantenimientos, deportivos, instalaciones y talleres o despachos no abiertos al público.

- **Usos compatibles:** Deportivo, social y recreativo, no molestos.

- **Usos incompatibles:** Comercial, industrial y cualquier otro uso lucrativo abierto al público.

#### 4.5.5. Ordenanza "1ac"

- **Uso característico:** Residencial colectivo aislado con las determinaciones del apartado 4.5.1.

- **Parcela mínima:** 3.000 m<sup>2</sup> y máxima de 10.000 m<sup>2</sup> con una permisividad del 5% de mayor superficie en caso de que constituya una zona completa originaria o resto de parcelación efectuada con anterioridad o simultánea.

Se podrá parcelar, mediante el proyecto de parcelación correspondiente, parcelas individuales para viviendas unifamiliares aisladas siempre que éstas se sitúen dando frente al vial público.

La parcela mínima para el caso de vivienda unifamiliar aislada se fija en 400 m<sup>2</sup> siéndole de aplicación todos los demás parámetros de la ordenanza "1 au".

#### - Dimensiones de la parcela:

Para colectiva:

Frente mínimo a vial de acceso: 6 mts.

Diámetro círculo inscrito: 20 mts.

Para aislada unifamiliar:

Frente mínimo a vial de acceso: 12 mts.

Diámetro círculo inscrito: 14 mts.

- **Ocupación máxima:** No se fija.

- **Altura máxima:** 3 plantas con las determinaciones del apartado 4.5.1.

#### - Separación a linderos:

Para unifamiliar aislada: no menor de 3 mts.

Para colectiva:

A linderos públicos:

4 mts. mínimo a planta 1.<sup>a</sup> (baja) y 2.<sup>a</sup>

5 mts. mínimo a planta 3.<sup>a</sup> A linderos no públicos:

3 mts. mínimo a planta 1.<sup>a</sup> (baja).

4 mts. mínimo a planta 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>

- **Edificabilidad:** 0,200 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,250 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,263 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,270 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,285 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

- 0,300 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>– 0,366 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según zonas grafiadas en plano de zonificación y reseñada en cuadro de aprovechamientos.

- **Número máximo de viviendas:** Las porcentuales a las señaladas en el cuadro general de aprovechamiento salvo operaciones de trasvase definidas en el apartado 4.5.1.

- **Plazas de aparcamiento:** Obligatoria una por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida del uso compatible.

- **Usos complementarios:** Garajes, trasteros, paellers, lavaderos, porches y espacios de reunión, aseos y vestuarios, almacén de jardinería y mantenimientos, deportivos, instalaciones y talleres o despachos no abiertos al público.

- **Usos compatibles:** Deportivo, social y recreativo, no molestos.

- **Usos incompatibles:** Comercial, industrial y cualquier otro uso lucrativo abierto al público.

#### 4.5.6. Ordenanza "1ac-1"

- **Uso característico:** Residencial colectivo aislado con las determinaciones del apartado 4.5.1.

- **Parcela mínima:** 3.000 m<sup>2</sup> y la máxima no se determina.

Se podrá parcelar, mediante el proyecto de parcelación correspondiente, parcelas individuales para viviendas unifamiliares aisladas siempre que éstas se sitúen dando frente al vial público.

La parcela mínima para el caso de vivienda unifamiliar aislada se fija en 400 m<sup>2</sup> siéndole de aplicación todos los demás parámetros de la ordenanza "1 au".

#### - Dimensiones de la parcela:

Para colectiva:

Frente mínimo a vial de acceso: 6 mts. Diámetro círculo inscrito: 20 mts.

Para aislada unifamiliar:

Frente mínimo a vial de acceso: 12 mts. Diámetro círculo inscrito: 14 mts.

- **Ocupación máxima:** No se fija.

- **Altura máxima:** 3 plantas con las determinaciones del apartado 4.5.1.

#### - Separación a linderos:

Para unifamiliar aislada: no menor de 3 mts. Para colectiva:

A linderos públicos:

3 mts. mínimo, excepto paellers, barbacoas, lavaderos, porches y espacios de reunión, etc., siempre que no sean construcciones cubiertas o que puedan considerarse como tales.

A linderos no públicos:

3 mts. mínimo a planta 1.<sup>a</sup> (baja).

4 mts. mínimo a planta 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup>

- **Edificabilidad:** 0,238 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,252 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,862 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,969 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 1,000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según zonas grafiadas en plano de zonificación y reseñadas en cuadro de aprovechamientos.

- **Número máximo de viviendas:** Los porcentuales a las señaladas en cuadro general de aprovechamiento salvo operaciones de trasvase definidas en el apartado 4.5.1.

- **Plazas de aparcamiento:** Obligatoria una por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida del uso compatible.

- **Usos complementarios:** Garajes, trasteros, paellers, lavaderos, porches y espacios de reunión, aseos y vestuarios, almacenes de jardinería y mantenimientos, deportivos, instalaciones y talleres o despachos no abiertos al público.

- **Usos compatibles:** Deportivo, social y recreativo, no molestos.

- **Usos incompatibles:** Comercial, industrial y cualquier otro uso lucrativo abierto al público.

#### 4.5.7. Ordenanza "1ac (c)"

- **Uso característico:** Residencial colectivo en formación de núcleo tipo "poblado español" con las determinaciones del apartado 4.5.1.

- **Parcela mínima:** 10.000 m<sup>2</sup>
- **Dimensiones de la parcela:** No se determinan.
- **Ocupación máxima:** No se fija.
- **Altura máxima:** 3 plantas con las determinaciones del apartado 4.5.1.
- **Separación a linderos:** 6 metros.
- **Edificabilidad:** 0,945 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- **Número máximo de viviendas:** Las porcentuales a las señaladas en el cuadro general de aprovechamiento salvo operaciones de trasvase definidas en el apartado 4.5.1.
- **Plazas de aparcamiento:** Obligatoria una por cada vivienda o por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida del uso compatible.
- **Usos complementarios:** Garajes, trasteros, paellers, lavaderos, porches y espacios de reunión, aseos y vestuarios, almacén de jardinería y mantenimientos, deportivos, instalaciones y talleres o despachos no abiertos al público.
- **Usos compatibles:** Comercial, Administrativo, Sanitario, Asistencial, Recreativo, Deportivo, Docente, Servicios Terciarios, Religioso, Talleres artesanales, Hotelero y Hostelero.
- **Usos incompatibles:** Industrial, Discoteca y cualquier otro clasificado molesto por la legislación vigente.

#### 4.5.8. Ordenanza "2ho"

- **Uso característico:** Turístico hotelero en edificio aislado.

Responde a áreas que alberguen usos Turísticos, entendiendo por tales usos los recogidos en la Ley de Turismo de la Región de Murcia (11/1997).

Estarán pues sujetos a esta Ley y a los reglamentos que la desarrollan, las empresas y establecimientos turísticos que presten sus servicios dentro de la parcela en cuestión.

Las empresas turísticas mencionadas estarán a lo dispuesto en la Ley 11/1997, en sus artículos 12 y siguientes debiendo realizar los servicios de alojamiento turístico dentro de las siguientes modalidades:

**a)** Establecimientos Hoteleros: Son establecimientos hoteleros aquellos establecimientos turísticos abiertos al público, constituidos en una unidad de explotación y dedicados a prestar alojamiento, con o sin servicios de carácter complementario.

**b)** Apartamentos turísticos: tendrán esta consideración los bloques o conjuntos de apartamentos y los conjuntos de villas y similares, que, ofrecidos empresarialmente en alquiler de modo habitual y debidamente dotados de mobiliario, instalaciones, servicios y equipo para su inmediata ocupación por motivos vacacionales o de ocio, reúnan los requisitos que reglamentariamente se determinen. En todo caso, deberán disponer de una oficina de atención al público suficientemente atendida.

**c)** Apartamentos en régimen de "aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles": la figura jurídica de "aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles" quedará sometida a las prescripciones de esta Ley y a la legislación turística en general en lo que implica de explotación turística.

Igualmente les será de aplicación lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable vigente en la actualidad determinada en la Disposición Final de la Ley Regional mencionada y supletoriamente la legislación estatal del sector vigente.

**- Parcela mínima:**

En U.A.I: 10.000 m<sup>2</sup>

En U.A.III: 2.500 m<sup>2</sup>

En U.A.IV: 2.500 m<sup>2</sup>

**- Ocupación máxima:** No se fija.

**- Altura máxima:** 5 plantas. Las plantas segunda y tercera no podrán superar el 75% de la planta primera (planta baja) y las plantas cuarta y quinta el 75% de la tercera. En caso de abuhardillar las plantas superiores deberán de hacerse sin rebasar un plano de 45.º, cuyo inicio se establecerá a una altura máxima de 1.00 mts. en alero de fachada principal de acceso sobre cara superior de forjado de techo de planta segunda y sin sobrepasar los 3,75 mts. de altura libre a cumbrera. Será computable a efectos de edificabilidad toda la superficie que tenga más de 1,50 metros de altura libre hasta la cara inferior del forjado de techo.

**- Separación a linderos:** ½ de la altura y siempre mayor o igual a 3 mts.

**- Edificabilidad:** 0,400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,843 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,850 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según zonas grafiadas en plano de zonificación y reseñadas en cuadro de aprovechamientos.

**- Plazas de aparcamiento:** 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en interior de parcela o de edificación.

**- Usos complementarios:** Todos aquellos necesarios para las instalaciones de hotel incluso comerciales y espectáculos.

Para las otras modalidades del uso turístico reseñadas serán usos complementarios los señalados anteriormente para el uso residencial colectivo.

**- Usos compatibles:** Ninguno no incluido en la legislación turística de aplicación.

**- Usos incompatibles:** Cualquiera que no quede recogido en la legislación turística de aplicación.

#### 4.5.9. Ordenanza "2dp"

**- Uso característico:** Deportivo privado.

Comprende los edificios o instalaciones acondicionados para la práctica y enseñanza de los ejercicios corporales organizados.

Las instalaciones deberán ajustarse al carácter deportivo y/o reunión y a cuantas disposiciones vigentes le sean aplicables por razón de la materia.

**- Parcela mínima:** 5.000 m<sup>2</sup>.

**- Ocupación máxima:** No se fija.

**- Altura máxima:** 3 plantas y/o 10 mts.

**- Separación a linderos:** ½ de la altura y siempre mayor o igual a 5 mts.

**- Edificabilidad:** 0,012 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,013 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,020 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,026 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según zonas grafiadas en plano de zonificación y reseñadas en cuadro de aprovechamientos.

**- Plazas de aparcamiento:** 1 por cada 500 m<sup>2</sup> de parcela en el interior de la misma.

- **Usos complementarios:** Residencial adscrito al uso para una vivienda por parcela mínima. De reunión y recreo, talleres, instalaciones, etc.

- **Usos compatibles:** Turístico-hoteler, hostelero, social recreativo, servicios de mantenimiento, administrativos, espectáculos y comercial.

- **Usos incompatibles:** Industrial y discoteca.

#### 4.5.10. Ordenanza "2gs"

- **Uso característico:** Dotacional privado de uso genérico que complemente los equipamientos necesarios, propios de este tipo de urbanizaciones, en función de la demanda que se pueda producir.

- **Parcela mínima:** 400 m<sup>2</sup>.

- **Ocupación máxima:** No se fija.

- **Altura máxima:** 3 plantas y/o 10 mts.

- **Separación a linderos:** 5 mts.

- **Edificabilidad:** 0,176 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,314 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,372 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según zonas grafiadas en plano de zonificación y reseñadas en cuadro de aprovechamientos.

- **Plazas de aparcamiento:** 1 por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en el interior de la misma.

- **Usos complementarios:** Los que se hayan señalado en estas ordenanzas para cada uno de los usos característicos una vez que se concreten en el/los proyecto/s de edificación correspondientes.

Se permitirá la construcción de una vivienda por parcela mínima adscrita al uso para la persona encargada de su explotación y/o mantenimiento.

- **Usos incompatibles:** Industrial y discoteca.

#### 4.5.11. Ordenanza "3p"

- **Uso característico:** Espacios libres privados.

Comprenden aquellos terrenos para uso comunitario destinados a actividades de ocio y esparcimiento, deportes y cualesquiera otras cuyo destino sea el entretenimiento y/o actividades lúdico-culturales. Forman parte de los espacios libres que se definen como alternativos a los espacios libres públicos necesarios en sectores de "mínima densidad" según el art. 106. e) de la Ley Regional 1/ 2.001.

- **Parcela mínima:** la correspondiente a cada zona señalada en el plano de zonificación y cuadro de aprovechamientos.

- **Ocupación máxima:** no se establece.

- **Altura máxima:** 3 plantas. Elementos singulares de señalización, vigilancia, etc. podrán superar esta limitación.

- **Separación a linderos:** ½ de la altura y siempre mayor o igual a 5 mts.

- **Índice de edificabilidad:** 0,00006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,00019 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,00030 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,00090m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,00400 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - 0,00500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,01000 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,01500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,02500 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> – 0,04200 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, según zonas grafiadas en plano de zonificación y reseñadas en cuadro de aprovechamientos.

- **Usos complementarios:** pequeños quioscos para refrigerios, cuartos de instalaciones y mantenimiento, aseos, vestuarios, etc.

- **Usos compatibles:** de servicios técnicos de urbanización, deportivo, actividades de ocio, culturales y de espectáculo, hostelero, asistencial, vigilancia y seguridad.

- **Usos incompatibles:** comercial, industrial.

#### **4.5.12. Ordenanza "st"**

- **Uso característico:** Servicios.

Corresponden a parcelas de servicios técnicos para las infraestructuras generales (transformadores, estaciones de bombeo, depuradoras, pozos, etc.). Su dimensión viene grafiada en los planos de proyecto y cuadros de características de este Plan Parcial.

Se podrán instalar en ellos cuantos elementos o edificaciones sean necesarias para el uso a que se destinan, tratándose estéticamente de manera que no causen un impacto visual desafortunado ni produzcan ruidos o molestias inadmisibles para los habitantes residentes.

#### **4.5.13. Ordenanzas de edificación correspondientes a las dotaciones públicas de cesión obligatoria y gratuita**

Los usos asignados y justificados con anterioridad para estas dotaciones públicas pueden considerarse como características y acordes con las necesidades del Sector que se va a desarrollar.

Dado que la Ley 1/2001 no establece las edificabilidades máximas para estas dotaciones, se les asignarán, en virtud de lo dispuesto en la disposición Adicional Tercera, los techos que se fijaban en el art. 10 del anexo del Reglamento de Planeamiento aprobado por R.D 2159/1978 para las 3.410 viviendas previstas en este sector.

En un conjunto de entre 2.000 y 5.000 viviendas, exceptuando la dotación para Centros Docentes que se ha justificado como innecesaria, el reglamento de planeamiento establecía para servicios de interés público y Social un techo edificable de 10 m<sup>2</sup> por vivienda. Así mismo determinaba que debían de proponerse en el Plan Parcial los usos concretos: Religioso, sanitario, asistenciales, administrativos, recreativos y club de ancianos.

Por las características de mínima densidad de esta urbanización y estar enfocada a residencia mayoritariamente vacacional, se han asignado los siguientes usos concretos y techos máximos edificables.

Aprovechamiento mínimo:

$$3.410 \text{ vivienda} \times 10 \text{ m}^2 = 34.100 \text{ m}^2 \text{ edificables}$$

##### **4.5.13.1. Ordenanza "2cs/dp"**

- **Uso característico:** Dotacional recreativo y deportivo de uso público.
- **Altura máxima:** 2 plantas y/o 10 mts.
- **Ocupación máxima:** No se fija.
- **Separación a linderos:** No menor de 5 mts
- **Edificabilidad:** 0,18 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>
- **Usos compatibles:** Docente, asilo de ancianos, edificios culturales: biblioteca, salón social, etc.

##### **4.5.13.2. Ordenanza "2sa"**

- **Uso característico:** Dotacional Administrativo de uso público
- **Altura máxima:** 2 plantas y/o 10 mts.
- **Ocupación máxima:** No se fija
- **Separación a linderos:** No menos de 5 mts.

- **Edificabilidad:** 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

- **Usos compatibles:** Servicios públicos: Bomberos, Policía Local, Protección Civil, Ambulatorio.

#### **4.5.13.3. Ordenanza "2re"**

- **Uso característico:** Dotacional religioso de uso público.

- **Altura máxima:** 2 plantas y/o 10 mts

- **Ocupación máxima:** No se fija

- **Separación a linderos:** No menos de 5 mts

- **Edificabilidad:** 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

- **Usos compatibles:** Edificios culturales: Museos, Salón de actos, biblioteca, etc.

#### **4.5.13.4. Ordenanza "2ss"**

- **Uso característico:** Dotacional Sanitario-Asistencial de uso público

- **Altura máxima:** 2 plantas y/o 10 mts

- **Ocupación máxima:** No se fija

- **Separación a linderos:** No menos de 5 mts

- **Edificabilidad:** 0,40 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>

- **Usos compatibles:** Escolar.

#### **4.5.13.4. Ordenanza "3"**

- **Uso característico:** Espacios libres públicos.

Comprenden aquellos terrenos destinados a parques y jardines públicos que han de servir de esparcimiento y ocio a la población.

Solo se autorizan pequeñas construcciones (no mayor de 15 m<sup>2</sup>) destinadas a servicios específicos de parques y jardines o, mediante la concesión administrativa pertinente: deportes, quioscos, bares, puestos de socorro,...

Se permitirá realizar conducciones subterráneas de infraestructuras o servicios en zonas verdes sin que estas menoscaben la finalidad de uso y disfrute del espacio que se trate, estas tendrán sus correspondientes protecciones mecánicas y el tratamiento de las mismas estará inserto en el diseñado para la totalidad de la zona verde.

En su adecuación interior deberán preverse abundantes zonas ajardinadas, áreas peatonales, elementos para juego y recreo de niños así como su iluminación, sistema de riego de plantaciones, resolución de la evacuación del agua de lluvia y el mobiliario urbano necesario: papeleras, bancos, juegos de niños, etc...

Fuente Álamo, noviembre de 2019.—La Arquitecta, Ginesa Pagán García.

## **5. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**

### **5. 1. EVALUACIÓN ECONÓMICA ESTIMATIVA DE LAS IMPLANTACIONES DE LOS SERVICIOS Y DE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Respecto al Estudio Económico Financiero (apartado 6 del Plan Parcial), la presente Modificación n.º 7 no conlleva cambios sustanciales susceptibles de producir variaciones de importancia en el mismo. No obstante, todas aquellas

variaciones que puedan producirse, se detallarán convenientemente en la correspondiente adaptación de los Proyectos de urbanización.

Fuente Álamo, noviembre de 2019.—La Arquitecta, Ginesa Pagán García.

## 6. CUADRO DE APROVECHAMINETOS

### 6. 1. CUADRO DE APROVECHAMINETOS SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL N.º 6 (TEXTO REFUNDIDO)

Revisando minuciosamente todos los cuadros de aprovechamiento, detectamos errores de una, dos o tres centésimas en cada unidad de actuación y en el sumatorio total. Por ello, tomamos los datos de la memoria del Texto Refundido para justificar cuales son los datos válidos.

En la página 120 de la memoria del Texto Refundido, indica que el aprovechamiento inicial del Plan Parcial se reparte de la siguiente forma:

Unidad de Actuación	Aprovechamiento en cada UA
UA 1	272.140,32
UA 2	21.982,02
UA 3	78.112,44
UA 4	24.632,11
<b>TOTAL</b>	<b>396.866,89</b>

Posteriormente, con la modificación puntual n.º 2, que trasvasa edificabilidad entre las unidades de actuación I y II, el reparto de aprovechamiento queda de la siguiente forma, que es como debe estar actualmente:

Unidad de Actuación	Aprovechamiento en cada UA
UA 1	271.051,71
UA 2	23.070,63
UA 3	78.112,44
UA 4	24.632,11
<b>TOTAL</b>	<b>396.866,89</b>

Por tanto, modificamos el cuadro de aprovechamiento del Texto Refundido para que sumen correctamente.

En la UA I el total está correcto, pero hay que subsanar el subtotal del espacio libre privado que le falta una centésima. Por otro lado, la suma de las edificabilidades residenciales es dos décimas superior al subtotal, por lo que modificaremos la de la parcela 50, que se modifica en este documento, para que todo coincida.

En la UA II le falta una centésima al total, por lo que se la sumamos a la edificabilidad de la parcela 1, que es una de las que se modifican en este documento, para que todo coincida.

En la UA III, si sumamos correctamente las edificabilidades de las parcelas residenciales le falta una centésima al subtotal, lo ajustamos. Y una vez ajustado este subtotal, también tenemos que ajustar el total de edificabilidad.

En la UA IV, al sumatorio de los subtotales le sobra una centésima, lo ajustamos. También tenemos que ajustar una centésima en las edificabilidades residenciales, para que sume lo que dice el subtotal de la edificabilidad residencial, lo cuadrarnos en la parcela 4 que es la que se modifica en este documento.



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 (TEXTO REFUNDIDO)								
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS	
UA1								
	Residencial	1	1au	8.296,85	0,180	1.493,43	11	
	Residencial	2	1au	3.651,40	0,180	657,25	5	
	Residencial	3	1au	6.591,80	0,180	1.186,52	9	
	Residencial	4	1au	13.747,75	0,180	2.474,60	18	
	Residencial	5	1au	7.057,40	0,180	1.270,33	8	
	Residencial	6	1au	5.062,65	0,180	911,28	6	
	Residencial	7	1au	8.786,60	0,180	1.581,59	15	
	Residencial	8	1au	15.670,70	0,180	2.820,73	28	
	Residencial	9	1au	10.444,20	0,180	1.879,96	18	
	Residencial	10-1	1au	7.907,55	0,120	948,91	14	
	Residencial	10-2	1au	2.880,10	0,120	345,61	5	
	Residencial	11	1au	11.028,45	0,180	1.985,12	20	
	Residencial	13	1au	11.224,35	0,231	2.588,76	12	
	Residencial	14	1au	14.710,35	0,166	2.444,31	26	
	Residencial	15	1au	4.357,80	0,120	522,94	10	
	Residencial	41-1	1au	18.015,18	0,199	3.593,98	42	
	Residencial	41-2	1au	11.858,05	0,197	2.340,24	28	
	Residencial	41-4	1au	2.988,49	0,198	592,52	4	
	Residencial	46-1	1au	15.277,00	0,170	2.597,09	15	
	Residencial	47-3	1au	6.122,44	0,210	1.285,71	8	
	Residencial	47-4	1au	8.374,33	0,210	1.758,61	8	<b>310</b>
	Residencial	17	1au(g)	10.436,95	0,180	1.878,65	10	
	Residencial	18	1au(g)	3.363,00	0,180	605,34	3	
	Residencial	19	1au(g)	3.494,60	0,180	629,03	3	
	Residencial	20	1au(g)	11.723,40	0,180	2.110,21	12	
	Residencial	21	1au(g)	17.367,95	0,180	3.126,23	17	
	Residencial	22	1au(g)	19.131,15	0,180	3.443,61	19	
	Residencial	23	1au(g)	11.075,10	0,180	1.993,52	11	
	Residencial	24	1au(g)	14.645,10	0,180	2.636,12	20	
	Residencial	25	1au(g)	14.594,10	0,180	2.626,94	20	
	Residencial	26	1au(g)	11.142,90	0,180	2.005,72	8	
	Residencial	27	1au(g)	15.620,50	0,180	2.811,69	15	
	Residencial	28	1au(g)	4.018,55	0,180	723,34	7	
	Residencial	29	1au(g)	10.818,60	0,180	1.947,35	15	
	Residencial	30	1au(g)	11.468,05	0,180	2.064,25	16	<b>176</b>

MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 (TEXTO REFUNDIDO)							
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS
	Residencial	33-1	1ag	21.702,06	0,220	4.784,01	49
	Residencial	34-1	1ag	17.691,07	0,221	3.902,48	42
	Residencial	35	1ag	11.650,15	0,220	2.563,03	26
	Residencial	36	1ag	28.890,50	0,220	6.355,91	64
	Residencial	37	1ag	4.875,65	0,180	877,62	6
	Residencial	38	1ag	24.840,60	0,220	5.464,93	55
	Residencial	39	1ag	21.782,00	0,179	3.901,33	48
	Residencial	40	1ag	15.402,45	0,220	3.388,54	34
	Residencial	42	1ag	7.613,20	0,220	1.674,90	17
							<b>341</b>
	Residencial	12	1ac-1	17.620,40	0,120	2.114,45	48
	Residencial	31/43	1ac-1	9.952,53	0,969	9.640,08	137
	Residencial	32/44	1ac-1	21.084,65	0,862	18.176,68	146
	Residencial	41-3-1	1ac-1	13.547,14	0,238	3.224,32	28
	Residencial	41-3-2	1ac-1	5.973,54	0,252	1.508,00	12
							<b>371</b>
	Residencial	16	1ac	21.139,30	0,250	5.284,82	38
	Residencial	45	1ac	17.543,25	0,250	4.385,81	35
	Residencial	46-2	1ac	11.228,85	0,270	3.031,79	26
	Residencial	46-3	1ac	9.634,35	0,300	2.890,30	24
	Residencial	47-1	1ac	21.563,00	0,250	5.390,75	40
	Residencial	47-2	1ac	15.109,66	0,300	4.532,90	36
	Residencial	48	1ac	98.086,95	0,366	35.898,57	586
	Residencial	49	1ac	18.458,45	0,285	5.260,66	66
	Residencial	50	1ac	25.868,30	0,200	5.173,64	93
							<b>944</b>
	Residencial	51	1ac ( C )	25.353,40	0,945	23.948,32	253
							<b>253</b>
				839.564,84		227.255,33	2.395 2.395
	Turístico hotelero	52	2ho	38.485,10	0,843	32.439,56	
	Equipamiento genérico	53-2	2gs	6.399,80	0,292	1.869,52	
	Equipamiento genérico	54	2gs	14.240,20	0,401	5.710,09	
				59.125,10		40.019,17	
	Deportivo	55	2dp	32.432,70	0,012	400,00	
	Deportivo	57	2dp	139.843,23	0,013	1.843,56	
	Deportivo	58	2dp	19.932,15	0,020	398,64	
	Deportivo	59	2dp	17.908,85	0,026	474,10	
				210.116,93		3.116,30	



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 (TEXTO REFUNDIDO)							
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS
	Dotacional publico	60	2cs/2dp	113.861,85	Cesión obligatoria		
				113.861,85			
	Espacio libre	61	3	6.794,65	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	62	3	31.083,60	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	63	3	9.724,10	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	64	3	2.937,85	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	65	3	3.141,35	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	66	3	1.010,55	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	67	3	15.848,50	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	68	3	2.136,60	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	69	3	6.274,05	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	70	3	31.670,35	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	71	3	2.783,05	Cesión obligatoria		
				113.404,65			
	Espacio libre privado	72	3p	36.842,90	---	---	
	Espacio libre privado	73	3p	7.574,30	---	---	
	Espacio libre privado	74	3p	96.953,95	---	---	
	Espacio libre privado	75	3p	3.085,10	---	---	
	Espacio libre privado	76	3p	128.425,00	0,00019	25,00	
	Espacio libre privado	77	3p	60.232,50	0,00030	18,00	
	Espacio libre privado	78	3p	95.332,70	---	---	
	Espacio libre privado	79	3p	4.798,15	---	---	
	Espacio libre privado	80	3p	294,60	---	---	
	Espacio libre privado	81	3p	28.713,60	0,00500	143,57	
	Espacio libre privado	82	3p	110.814,15	0,00006	6,25	
	Espacio libre privado	83	3p	13.829,15	0,00400	59,47	
				586.896,10		252,28	



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 (TEXTO REFUNDIDO)							
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	N° MAX. VIVIENDAS
	Servicios	56	st	15.430,80	0,026	408,62	
	Servicios	33-2	st	43,44	---	---	
	Servicios	34-2	st	47,48	---	---	
	Servicios	84	st	6.364,35	---	---	
	Servicios	85	st	44,15	---	---	
	Servicios	86	st	44,15	---	---	
	Servicios	87	st	50,85	---	---	
	Servicios	88	st	4.171,97	---	---	
	Servicios	89	st	4.080,10	---	---	
	Servicios	90	st	44,15	---	---	
	Servicios	91	st	44,15	---	---	
	Servicios	92	st	44,15	---	---	
	Servicios	93	st	44,15	---	---	
	Servicios	94	st	44,15	---	---	
	Servicios	95	st	44,15	---	---	
	Servicios	96	st	6.365,75	---	---	
	Servicios	97-1	st	271,00	---	---	
	Servicios	97-2	st	352,45	---	---	
	Servicios	98-1	st	41,95	---	---	
	Servicios	98-2	st	39,50	---	---	
	Servicios	99	st	46,85	---	---	
	Servicios	100	st	48,00	---	---	
	Servicios	101	st	62,20	---	---	
	Servicios	102	st	47,55	---	---	
				37.817,44		408,62	
	Viario			307.047,49	Cesión obligatoria		
				307.047,49			
<b>TOTAL</b>	<b>UA1</b>			<b>2.267.834,40</b>	<b>0,120</b>	<b>271.051,71</b>	<b>2.395</b>



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 (TEXTO REFUNDIDO)							
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	N° MAX. VIVIENDAS
UA2							
	Residencial	1	1au	6.329,60	0,430	2.719,43	11
	Residencial	2	1au	5.278,30	0,400	2.111,32	9
	Residencial	3	1au(g)	9.764,50	0,370	3.612,87	29
	Residencial	4	1au(g)	3.173,85	0,370	1.174,32	4
	Residencial	5	1au(g)	8.270,20	0,370	3.059,97	34
	Residencial	6	1au(g)	7.164,00	0,370	2.650,68	10
	Residencial	7	1ac-1	7.257,40	1,000	7.257,40	9
				47.237,85		22.585,99	106
	Dotacional	8	2sa	3.930,55	Cesión obligatoria		
	Dotacional	9	2re	3.526,45	Cesión obligatoria		
	Dotacional	10	2sa	2.107,40	Cesión obligatoria		
				9.564,40			
	Equipamiento	11	2gs	421,80	0,50	210,90	
				421,80		210,90	
	Espacio libre	12	3	1.060,65	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	13	3	6.133,70	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	14	3	2.477,70	Cesión obligatoria		
				9.672,05			
	Espacio libre privado	15	3p	2.147,05	---	---	
	Espacio libre privado	16	3p	37.652,75	---	---	
	Espacio libre privado	17	3p	18.739,65	---	---	
	Espacio libre privado	18	3p	13.696,70	0,02	273,74	
	Espacio libre privado	19	3p	5.494,85	---	---	
				77.731,00		273,74	
	Servicios	20	st	34,50			
	Servicios	21	st	36,00			
				70,50			
				38.487,40			
<b>TOTAL</b>	<b>UA2</b>			<b>183.185,00</b>	<b>0,120</b>	<b>23.070,63</b>	<b>106</b>



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 (TEXTO REFUNDIDO)							
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS
UA3							
	Residencial	1	1au	7.051,40	0,168	1.182,31	12
	Residencial	2	1au	6.347,00	0,168	1.064,16	11
	Residencial	3	1au	3.588,80	0,180	645,98	6
	Residencial	4	1au	3.586,25	0,180	645,53	6
	Residencial	5	1au	5.202,05	0,207	1.079,17	9
	Residencial	6	1au	2.305,40	0,320	737,73	4
							<b>48</b>
	Residencial	7-1	1au(g)	9.973,00	0,204	2.037,52	13
	Residencial	7-2	1au(g)	6.535,40	0,186	1.212,50	9
	Residencial	8	1au(g)	11.273,80	0,160	1.800,81	16
	Residencial	9	1au(g)	48.142,30	0,240	11.554,15	68
	Residencial	10	1au(g)	15.717,15	0,240	3.772,12	22
	Residencial	11	1au(g)	12.319,70	0,240	2.956,73	17
	Residencial	12	1au(g)	6.086,75	0,240	1.460,82	8
							<b>153</b>
	Residencial	13	1ag	24.567,60	0,371	9.103,24	91
	Residencial	14	1ag	23.669,05	0,380	8.994,24	90
	Residencial	15	1ag	21.035,30	0,380	7.993,41	80
	Residencial	16	1ag	34.848,70	0,380	13.242,51	132
	Residencial	17	1ag	10.558,45	0,360	3.801,04	38
							<b>431</b>
				252.808,10		73.283,97	<b>632</b>
	Dotacional	18	2cs	32.543,85	Cesión obligatoria		
				32.543,85			
	Turístico-hotelero	19	2ho	5.680,55	0,85	4.828,47	
				5.680,55		4.828,47	
	Espacio libre	20	3	25.531,10	Cesión obligatoria		
	Espacio libre	21	3	7.016,20	Cesión obligatoria		
				32.547,30			



MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 6 (TEXTO REFUNDIDO)							
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS
	Espacio libre privado	22	3p	751,75	---	---	
	Espacio libre privado	23	3p	2.827,25	---	---	
	Espacio libre privado	24-1	3p	1.993,20	---	---	
	Espacio libre privado	25-1	3p	2.874,65	---	---	
	Espacio libre privado	25-2	3p	2.350,90	---	---	
	Espacio libre privado	25-3	3p	2.064,65	---	---	
	Espacio libre privado	26	3p	232.869,30	---	---	
	Espacio libre privado	27	3p	16.897,70	---	---	
				262.629,40			
	Servicios	28	st	306,55	---	---	
	Servicios	29	st	44,15	---	---	
	Servicios	24-2	st	44,15	---	---	
				394,85			
				64.252,65			
<b>TOTAL</b>	<b>UA3</b>			<b>650.856,70</b>	<b>0,120</b>	<b>78.112,44</b>	<b>632</b>



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 (TEXTO REFUNDIDO)							
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS
UA4							
	Residencial	1	1au	15.788,60	0,18	2.841,95	34
	Residencial	2	1au	5.956,45	0,18	1.072,16	13
	Residencial	3	1au	5.290,25	0,18	952,25	11
	Residencial	4	1au	14.166,50	0,18	2.549,96	31
	Residencial	5	1au	5.349,30	0,18	962,87	11
	Residencial	6	1au	1.697,50	0,18	305,55	3
	Residencial	7	1au	9.700,85	0,18	1.746,15	20
							<b>123</b>
	Residencial	8	1au(g)	8.158,65	0,18	1.468,56	14
							<b>14</b>
	Residencial	9	1ag	12.664,30	0,18	2.279,57	29
	Residencial	10	1ag	8.482,75	0,18	1.526,90	19
							<b>48</b>
	Residencial	11	1ac	6.521,30	0,25	1.630,33	24
	Residencial	12	1ac	6.972,85	0,25	1.743,21	26
	Residencial	13	1ac	14.142,25	0,20	2.828,45	42
							<b>92</b>
				<b>114.891,55</b>		<b>21.907,91</b>	<b>277</b>
	Dotacional	14	2ss	10.398,85	Cesión obligatoria		
				<b>10.398,85</b>			
	Turístico-hotelerero	15	2ho	6.253,90	0,400	2.501,56	
				<b>6.253,90</b>		<b>2.501,56</b>	
	Espacio libre	16	3	16.968,40	Cesión obligatoria		
				<b>16.968,40</b>			
	Espacio libre privado	17	3p	8.231,70			
	Espacio libre privado	18	3p	2.000,70	0,015	30,01	
	Espacio libre privado	19	3p	6.022,60	0,015	90,34	
	Espacio libre privado	20	3p	6.819,55	0,015	102,29	
				<b>23.074,55</b>		<b>222,64</b>	



MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 6 (TEXTO REFUNDIDO)							
Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	Nº MAX. VIVIENDAS
	Servicios	21	st	26,40	---	---	
	Servicios	22	st	44,15	---	---	
				70,55			
	Viarío			33.658,70	Cesión obligatoria		
				33.658,70			
<b>TOTAL</b>	<b>UA4</b>			<b>205.316,50</b>	<b>0,120</b>	<b>24.632,11</b>	<b>277</b>
<b>TOTAL</b>	<b>SECTOR</b>			<b>3.307.192,60</b>	<b>0,120</b>	<b>396.866,89</b>	<b>3.410</b>

**6. 2. CUADRO DE APROVECHAMINOS SEGÚN MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 7.****MODIFICACIÓN PUNTUAL N° 7**

Unidad	USO	MANZANA	ORDENANZA	SUP. (m <sup>2</sup> )	EDIF. (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> )	SUP. CONS. (m <sup>2</sup> )	N° MAX. VIVIENDAS
UA1							
	Residencial	1	1au	8.296,85	0,180	1.493,43	11
	Residencial	2	1au	3.651,40	0,180	657,25	5
	Residencial	3	1au	6.591,80	0,180	1.186,52	9
	Residencial	4	1au	13.747,75	0,180	2.474,60	18
	Residencial	5	1au	7.057,40	0,180	1.270,33	8
	Residencial	6	1au	5.062,65	0,180	911,28	6
	Residencial	7	1au	8.786,60	0,180	1.581,59	15
	Residencial	8	1au	15.670,70	0,180	2.820,73	28
	Residencial	9	1au	10.444,20	0,180	1.879,96	18
	Residencial	10-1	1au	7.907,55	0,120	948,91	14
	Residencial	10-2	1au	2.880,10	0,120	345,61	5
	Residencial	11	1au	11.028,45	0,180	1.985,12	20
	Residencial	13	1au	11.224,35	0,231	2.588,76	12
	Residencial	14	1au	14.710,35	0,166	2.444,31	26
	Residencial	15	1au	4.357,80	0,120	522,94	10
	Residencial	41-1	1au	18.015,18	0,199	3.593,98	42
	Residencial	41-2	1au	11.858,05	0,197	2.340,24	28
	Residencial	41-4	1au	2.988,49	0,198	592,52	4
	Residencial	46-1	1au	15.277,00	0,170	2.597,09	15
	Residencial	47-3	1au	6.122,44	0,210	1.285,71	8
	Residencial	47-4	1au	8.374,33	0,210	1.758,61	8
							<b>310</b>
	Residencial	17	1au(g)	10.436,95	0,180	1.878,65	10
	Residencial	18	1au(g)	3.363,00	0,180	605,34	3
	Residencial	19	1au(g)	3.494,60	0,180	629,03	3
	Residencial	20	1au(g)	11.723,40	0,180	2.110,21	12
	Residencial	21	1au(g)	17.367,95	0,180	3.126,23	17
	Residencial	22	1au(g)	19.131,15	0,180	3.443,61	19
	Residencial	23	1au(g)	11.075,10	0,180	1.993,52	11
	Residencial	24	1au(g)	14.645,10	0,180	2.636,12	20
	Residencial	25	1au(g)	14.594,10	0,180	2.626,94	20
	Residencial	26	1au(g)	11.142,90	0,180	2.005,72	8
	Residencial	27	1au(g)	15.620,50	0,180	2.811,69	15
	Residencial	28	1au(g)	4.018,55	0,180	723,34	7
	Residencial	29	1au(g)	10.818,60	0,180	1.947,35	15
	Residencial	30	1au(g)	11.468,05	0,180	2.064,25	16
							<b>176</b>



Residencial	33-1	1ag	21.702,06	0,220	4.784,01	49	
Residencial	34-1	1ag	17.691,07	0,221	3.902,48	42	
Residencial	35	1ag	11.650,15	0,220	2.563,03	26	
Residencial	36	1ag	28.890,50	0,220	6.355,91	64	
Residencial	37	1ag	4.875,65	0,180	877,62	6	
Residencial	38	1ag	24.840,60	0,220	5.464,93	55	
Residencial	39	1ag	21.782,00	0,200	4.356,40	58	
Residencial	40	1ag	15.402,45	0,220	3.388,54	34	
Residencial	42	1ag	7.613,20	0,220	1.674,90	17	<b>351</b>
Residencial	31/43	1ac-1	9.952,53	0,969	9.640,08	137	
Residencial	32/44	1ac-1	21.084,65	0,862	18.176,68	146	
Residencial	41-3-1	1ac-1	13.547,14	0,238	3.224,32	28	
Residencial	41-3-2	1ac-1	5.973,54	0,252	1.508,00	12	<b>323</b>
Residencial	16	1ac	21.139,30	0,250	5.284,82	38	
Residencial	45	1ac	17.543,25	0,250	4.385,81	35	
Residencial	46-2	1ac	11.228,85	0,270	3.031,79	26	
Residencial	46-3	1ac	9.634,35	0,300	2.890,30	24	
Residencial	47-1	1ac	21.563,00	0,250	5.390,75	40	
Residencial	47-2	1ac	15.109,66	0,300	4.532,90	36	
Residencial	48	1ac	98.086,95	0,366	35.898,57	586	
Residencial	49	1ac	18.458,45	0,285	5.260,66	66	
Residencial	50	1ac	25.868,30	0,263	6.817,16	131	<b>982</b>
Residencial	51	1ac ( C )	25.353,40	0,945	23.948,32	253	<b>253</b>
			<b>806.541,99</b>		<b>227.239,47</b>	<b>2.395</b>	<b>2.395</b>
Turístico hotelero	52	2ho	38.485,10	0,843	32.439,56		
Equipamiento genérico	53-2	2gs	5.962,20	0,314	1.869,52		
Equipamiento genérico	54	2gs	14.240,20	0,372	5.300,09		
Equipamiento genérico	84-1	2gs	2.329,85	0,176	410,00		
			<b>76.419,80</b>		<b>40.019,17</b>		
Deportivo	55	2dp	32.432,70	0,012	400,00		
Deportivo	57	2dp	139.887,38	0,013	1.843,56		
Deportivo	58	2dp	19.932,15	0,020	398,64		
Deportivo	59	2dp	17.908,85	0,026	474,10		
			<b>210.161,08</b>		<b>3.116,30</b>		



Dotacional público	60	2cs/2dp	113.861,85	Cesión obligatoria
			<b>113.861,85</b>	

Espacio libre	61	3	6.794,65	Cesión obligatoria
Espacio libre	62	3	31.083,60	Cesión obligatoria
Espacio libre	63	3	9.724,10	Cesión obligatoria
Espacio libre	64	3	2.937,85	Cesión obligatoria
Espacio libre	65	3	3.141,35	Cesión obligatoria
Espacio libre	66	3	1.010,55	Cesión obligatoria
Espacio libre	67	3	15.848,50	Cesión obligatoria
Espacio libre	68	3	2.136,60	Cesión obligatoria
Espacio libre	69	3	6.274,05	Cesión obligatoria
Espacio libre	70	3	31.670,35	Cesión obligatoria
Espacio libre	71	3	2.783,05	Cesión obligatoria
			<b>113.404,65</b>	

Espacio libre privado	12	3p	17.620,40	0,00090	15,86
Espacio libre privado	72	3p	36.842,90	---	---
Espacio libre privado	73	3p	7.574,30	---	---
Espacio libre privado	74	3p	96.953,95	---	---
Espacio libre privado	75	3p	3.085,10	---	---
Espacio libre privado	76	3p	128.425,00	0,00019	25,00
Espacio libre privado	77	3p	60.232,50	0,00030	18,00
Espacio libre privado	78	3p	95.332,70	---	---
Espacio libre privado	79	3p	4.798,15	---	---
Espacio libre privado	80	3p	294,60	---	---
Espacio libre privado	81	3p	28.713,60	0,00500	143,57
Espacio libre privado	82	3p	110.814,15	0,00006	6,25
Espacio libre privado	83	3p	13.829,15	0,00400	59,47
			<b>604.516,50</b>		<b>268,15</b>



Servicios	56	st	15.430,80	0,026	408,62
Servicios	33-2	st	43,44	---	---
Servicios	34-2	st	47,48	---	---
Servicios	84-2	st	4.034,50	---	---
Servicios	85	st	44,15	---	---
Servicios	86	st	44,15	---	---
Servicios	87	st	50,85	---	---
Servicios	88	st	4.171,97	---	---
Servicios	89	st	4.080,10	---	---
Servicios	90	st	0,00	---	---
Servicios	91	st	44,15	---	---
Servicios	92	st	44,15	---	---
Servicios	93	st	44,15	---	---
Servicios	94	st	44,15	---	---
Servicios	95	st	44,15	---	---
Servicios	96	st	6.365,75	---	---
Servicios	97-1	st	271,00	---	---
Servicios	97-2	st	352,45	---	---
Servicios	98-1	st	41,95	---	---
Servicios	98-2	st	39,50	---	---
Servicios	99	st	46,85	---	---
Servicios	100	st	48,00	---	---
Servicios	101	st	62,20	---	---
Servicios	102	st	47,55	---	---
			<b>35.443,44</b>		<b>408,62</b>
Viario			307.485,09	Cesión obligatoria	
			<b>307.485,09</b>		
<b>UA1</b>			<b>2.267.834,40</b>	<b>0,120</b>	<b>271.051,71</b>
					<b>2.395</b>



UA2								
Residencial	1	1au	6.329,60	0,401	2.536,22	11		
Residencial	2	1au	5.278,30	0,400	2.111,32	9	20	
Residencial	3	1au(g)	9.764,50	0,370	3.612,87	29		
Residencial	4	1au(g)	3.173,85	0,370	1.174,32	4		
Residencial	5	1au(g)	8.270,20	0,370	3.059,97	34		
Residencial	6	1au(g)	7.164,00	0,370	2.650,68	9		
Residencial	11	1au(g)	1.307,08	0,180	235,27	1	77	
Residencial	7	1ac-1	7.257,40	1,000	7.257,40	9	9	
			<b>48.544,93</b>		<b>22.638,05</b>		<b>106</b>	
Dotacional	8	2sa	3.930,55		Cesión obligatoria			
Dotacional	9	2re	3.526,45		Cesión obligatoria			
Dotacional	10	2sa	2.107,40		Cesión obligatoria			
			<b>9.564,40</b>					
Espacio libre	12	3	1.060,65		Cesión obligatoria			
Espacio libre	13	3	6.133,70		Cesión obligatoria			
Espacio libre	14	3	2.477,70		Cesión obligatoria			
			<b>9.672,05</b>					
Espacio libre privado	15	3p	2.147,05	0,01000	21,47			
Espacio libre privado	16	3p	36.345,67	---	---			
Espacio libre privado	17	3p	18.739,65	---	---			
Espacio libre privado	18-1	3p	4.614,00	0,04200	193,43			
Espacio libre privado	18-2	3p	1.915,80	0,04200	80,31			
Espacio libre privado	18-3	3p	7.166,90	---	---			
Espacio libre privado	19	3p	5.494,85	0,02500	137,37			
			<b>76.423,92</b>			432,58		
Servicios	20	st	34,50	---	---			
Servicios	21	st	36,00	---	---			
			<b>70,50</b>					
Viario			38.909,20		Cesión obligatoria			
			<b>38.909,20</b>					
<b>TOTAL</b>	<b>UA2</b>		<b>183.185,00</b>	<b>0,120</b>	<b>23.070,63</b>	<b>106</b>		



UA3								
Residencial	1	1au	7.051,40	0,168	1.182,31	12		
Residencial	2	1au	6.347,00	0,168	1.064,16	11		
Residencial	3	1au	3.588,80	0,180	645,98	6		
Residencial	4	1au	3.586,25	0,180	645,53	6		
Residencial	5	1au	5.202,05	0,207	1.079,17	9		
Residencial	6	1au	2.305,40	0,320	737,73	4		<b>48</b>
Residencial	7-1	1au(g)	9.973,00	0,204	2.037,52	13		
Residencial	7-2	1au(g)	6.535,40	0,186	1.212,50	9		
Residencial	8	1au(g)	11.273,80	0,160	1.800,81	16		
Residencial	9	1au(g)	48.142,30	0,240	11.554,15	68		
Residencial	10	1au(g)	15.717,15	0,240	3.772,12	22		
Residencial	11	1au(g)	12.319,70	0,240	2.956,73	17		
Residencial	12	1au(g)	6.086,75	0,240	1.460,82	8		<b>153</b>
Residencial	13	1ag	24.567,60	0,371	9.103,24	91		
Residencial	14	1ag	23.669,05	0,380	8.994,24	90		
Residencial	15	1ag	21.035,30	0,380	7.993,41	80		
Residencial	16	1ag	34.848,70	0,380	13.242,51	132		
Residencial	17	1ag	10.558,45	0,360	3.801,04	38		<b>431</b>
			<b>252.808,10</b>		<b>73.283,97</b>			<b>632</b>
Dotacional	18	2cs	32.543,85		Cesión obligatoria			
			<b>32.543,85</b>					
Turístico-hotelerero	19	2ho	5.680,55	0,850	4.828,47			
			<b>5.680,55</b>		<b>4.828,47</b>			
Espacio libre	20	3	25.531,10		Cesión obligatoria			
Espacio libre	21	3	7.016,20		Cesión obligatoria			
			<b>32.547,30</b>					
Espacio libre privado	22	3p	751,75	---	---			
Espacio libre privado	23	3p	2.827,25	---	---			
Espacio libre privado	24-1	3p	1.993,20	---	---			
Espacio libre privado	25-1	3p	2.874,65	---	---			
Espacio libre privado	25-2	3p	2.350,90	---	---			
Espacio libre privado	25-3	3p	2.064,65	---	---			
Espacio libre privado	26	3p	232.869,30	---	---			
Espacio libre privado	27	3p	16.897,70	---	---			
			<b>262.629,40</b>					



Servicios	28	st	306,55	---	---
Servicios	29	st	44,15	---	---
Servicios	24-2	st	44,15	---	---
			<b>394,85</b>		
Viario			64.252,65	Cesión obligatoria	
			<b>64.252,65</b>		
<b>TOTAL</b>	<b>UA3</b>		<b>650.856,70</b>	<b>0,120</b>	<b>78.112,44</b>
					<b>632</b>



UA4								
Residencial	1	1au	15.788,60	0,180	2.841,95	34		
Residencial	2	1au	5.956,45	0,180	1.072,16	13		
Residencial	3	1au	5.290,25	0,180	952,25	11		
Residencial	4-1	1au	9.593,80	0,193	1.852,97	25		
Residencial	4-2	1au	3.937,50	0,177	696,99	6		
Residencial	5	1au	5.349,30	0,180	962,87	11		
Residencial	6	1au	1.697,50	0,180	305,55	3		
Residencial	7	1au	9.700,85	0,180	1.746,15	20		<b>123</b>
Residencial	8	1au(g)	8.158,65	0,180	1.468,56	14		<b>14</b>
Residencial	9	1ag	12.664,30	0,180	2.279,57	29		
Residencial	10	1ag	8.482,75	0,180	1.526,90	19		<b>48</b>
Residencial	11	1ac	6.521,30	0,250	1.630,33	24		
Residencial	12	1ac	6.972,85	0,250	1.743,21	26		
Residencial	13	1ac	14.142,25	0,200	2.828,45	42		<b>92</b>
			<b>114.256,35</b>		<b>21.907,91</b>			<b>277</b>
Dotacional	14	2ss	10.398,85					Cesión obligatoria
			<b>10.398,85</b>					
Turístico-hotelero	15	2ho	6.253,90	0,400	2.501,56			
			<b>6.253,90</b>		<b>2.501,56</b>			
Espacio libre	16	3	16.968,40					Cesión obligatoria
			<b>16.968,40</b>					
Espacio libre privado	17	3p	8.231,70	---	---			
Espacio libre privado	18	3p	2.000,70	0,01500	30,01			
Espacio libre privado	19	3p	6.022,60	0,01500	90,34			
Espacio libre privado	20	3p	6.819,55	0,01500	102,29			
			<b>23.074,55</b>		<b>222,64</b>			



Servicios	21	st	26,40	
Servicios	22	st	44,15	
Viario			34.270,55	Cesión obligatoria
			<b>34.293,90</b>	

<b>TOTAL</b>	<b>UA4</b>		<b>205.316,50</b>	<b>0,120</b>	<b>24.632,11</b>	<b>277</b>
--------------	------------	--	-------------------	--------------	------------------	------------

<b>TOTAL</b>	<b>SECTOR</b>		<b>3.307.192,60</b>	<b>0,120</b>	<b>396.866,89</b>	<b>3.410</b>
--------------	---------------	--	---------------------	--------------	-------------------	--------------