



Factia de Arquitectura S.L.

Calle Poeta Cano Pato 22. Edificio Libertad. Murcia 30008

PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR S.G.-C.1.3: POLÍGONO INDUSTRIAL SUR

**PROGRAMA DE ACTUACIÓN DE PLAN PARCIAL DEL SECTOR S.G.C.1.3
POLÍGONO INDUSTRIAL SUR**

MARZO 2009.

**PROMOTOR: COOPERATIVA INDUSTRIAL SUR MURCIA
ARQUITECTOS: PEDRO ANTONIO BORJA MARTÍNEZ
VÍCTOR MANUEL GALERA NÚÑEZ**

Página 1

Tlfs/Fax: (34)968 27 46 47/48 647 87 99 96 647 87 99 97 firmagalera@gmail.com firmaborja@hotmail.com www.factiadearquitectura.com



VISADO
Normal

22/04/2009
151894/108242

SRG
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia

Visado Telemático

Autores: PEDRO ANTONIO BORJA MARTÍNEZ
VÍCTOR MANUEL GALERA NÚÑEZ

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



PROGRAMA DE ACTUACIÓN

3.0. Identificación del promotor y relación de los propietarios:

La Cooperativa Industrial Sur Murcia es el único propietario y promotor de la Actuación.

3.1. Sistema de Actuación:

El sistema elegido es el de Compensación para la única Unidad de Actuación delimitada, Artº 172 y siguientes 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

3.2. Unidades de Actuación:

Dentro del sector SG-C1.3 se ha delimitado una única Unidad de Actuación, UA perfectamente viable urbanísticamente y equilibrada en beneficios y cargas, lo que permite a la promotora de la transformación urbanística, la Cooperativa Industrial Sur Murcia, ser la única propietaria.

UA

Superficie propia:	509.025 m ²
Superficie SG viario adscrito:	18.153 m ²
Superficie SG Mejora Amb.:	85.500 m ²
Superficie Vereda de San Ginés	12.138 m ²

Edificabilidad propia:	$509.025 \text{ m}^2 \times 0,385 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 195.975 \text{ m}^2$
Edificabilidad SG viario Ads.:	$18.153 \text{ m}^2 \times 0,385 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 6.989 \text{ m}^2$
Edificabilidad SG Mejora Amb.:	$85.500 \text{ m}^2 \times 0,385 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 32.917 \text{ m}^2$
Total	<u>235.881 m²</u>

Dominio privado:

<u>Parcelas It</u>	<u>329.801 m²</u>
Total	329.801 m ²

**VISADO**
Normal22/04/2009
151894/108242

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SRG

Visado Telemático

Autores: PEDRO ANTONIO BORJA MARTINEZ
VICTOR MANUEL GALERA NUÑEZ



Dominio público:

Parcelas EW	85.500 m ²
Parcelas EV	58.213 m ²
Parcelas DE	29.796 m ²
Parcelas CT	225 m ²
Viario	90.900 m ²
Total	264.634 m²

Superficie SG viario adscrito:	18.153 m ²
Superficie Vereda de San Ginés	12.138 m ²
Total dominio público	294.925 m²

3.3 Plan de etapas:

Se establece una sola etapa coincidente con la única UA.

3.4 Adquisición de derechos urbanísticos:

La adquisición del derecho a urbanizar requerirá la aprobación definitiva del Plan Parcial y del proyecto de Urbanización.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquirirá por el cumplimiento por parte de los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos.

El derecho a edificar se adquirirá en el acto de otorgamiento de la oportuna Licencia de obras, siempre que el proyecto fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

El derecho a la edificación se adquirirá con la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.


Aprovechamiento Urbanístico.-

Edificabilidad bruta..... 235.881 m²/612.678 m² = 0,385 m²/m²

Aprovechamiento lucrativo (privado).....90 % de 235.881 m²= 212.293 m²

Aprovto. de cesión a la Gerencia de Urbanismo.....10 % de 235.881 m²= 23.588 m²

(dicha cesión de aprovechamiento se realizará libre de cargas y gastos de urbanización, conforme al artículo 80 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")

**VISADO** 22/04/2009
Normal 151894/108242
Visado Telemático SRG
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Autores: PEDRO ANTONIO BORJA MARTINEZ
VICTOR MANUEL GALERA NUÑEZ
El Colegio garantiza la firma digital de los autores



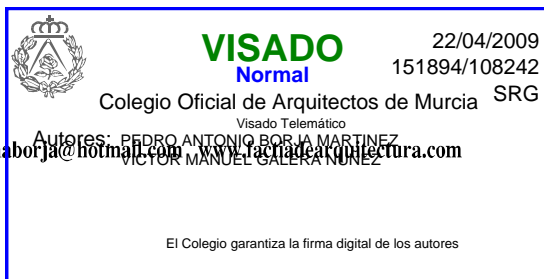
3.5 Obligación de los propietarios:

Los propietarios incluidos en el Plan Parcial deberán cumplir los deberes vinculados a la transformación urbanística:

- a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos en el PP y costearlos en la proporción que les corresponda.
- b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al sector.
- c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares de la ley de Suelo de la Región de Murcia.
- d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente. Dicha cesión de aprovechamiento se realizará libre de cargas y gastos de urbanización, conforme al artículo 80.d) de la Ley del Suelo Regional.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planteamiento general.
- f) Costear y ejecutar las obras de urbanización del sector de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.
- g) Costear y gestionar la conservación y el mantenimiento de la urbanización hasta la recepción por el Ayuntamiento de las obras de urbanización.
- h) Costear y ejecutar los sistemas generales viario y espacios libres de protección, además de las actuaciones de mejora ambiental sobre la vía pecuaria incluida en el ámbito.

3.6 Plazos de ejecución:

La duración de la única etapa se ha fijado en 7 años.





Los plazos de ejecución para dicha etapa serán los siguientes:

- Dentro de los dos primeros años tienen que estar preparados en la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento de Murcia para su aprobación los Proyectos de Reparcelación y de Urbanización.
- Una vez aprobados, las obras tienen que haber comenzado en el año siguiente a la fecha de aprobación definitiva.
- La terminación de las obras de urbanización se tiene que producir antes de la finalización del tercer año contado desde la aprobación definitiva del proyecto de Reparcelación.

3.7. Obras de urbanización

Las obras de urbanización serán contratadas y sufragadas por el propietario único que es La Cooperativa Industrial Sur.

Las obras de vialidad, espacios libres y demás servicios urbanísticos se cederán al Ayuntamiento y a las compañías suministradoras correspondientes una vez decepcionadas conformes por aquel.

El propietario único depositará en la Gerencia de Urbanismo las garantías suficientes para cubrir el importe previsto de aquellas obras exteriores que por servir a varios sectores se demorarán a una fase posterior en el tiempo.

Las características fundamentales de los distintos servicios urbanísticos a implantar en el área a urbanizar se definen a continuación, debiendo cumplir en todo caso las determinaciones dictadas por el “Manual de elementos normalizados y Prescripciones de control de calidad en obras de urbanización” aprobado por el Ayuntamiento de Murcia.

3.7.1.- Red de abastecimiento de agua.-

La red de agua se estructurará en forma mallada a partir del entronque principal en el acceso más Norte de la propuesta.

Se establecerá una dotación mínima de 1,50 l/seg por hectárea y una capacidad para la red principal de 91,95 l/seg. Además se proyectará una red de hidrantes contra incendios a distancias máximas de 200 m.

El material de las tuberías será de fundición dúctil en todos los casos.





3.7.2.- Red de saneamiento.-

La red proyectada funcionará mediante entronque a la futura conducción a la EDAR prevista por EMUASA en la zona, y que dará servicio en su día al presente plan parcial y a los desarrollos de otros sectores anexos, así como al aeropuerto de Corvera.

No obstante, y en tanto se ejecuta dicha EDAR, se preverán soluciones provisionales, llegado el caso. Además, cada industria implantada deberá hacer un pretratamiento de sus vertidos, conforme a lo dispuesto en el reglamento municipal del servicio de alcantarillado y desagüe de aguas residuales de Murcia.

La red preverá la evacuación de las aguas pluviales mediante imbornales cada 45 m de calzada.

3.7.3.- Red viaria.-

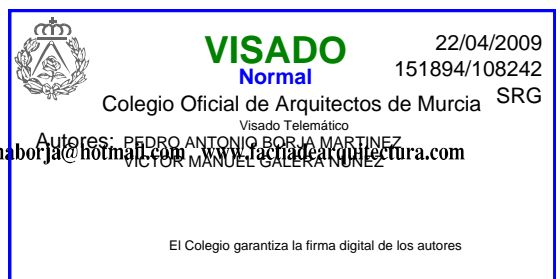
El Plan Parcial resolverá satisfactoriamente la conexión de la red básica del polígono con el eje viario territorial confluyente en sus inmediaciones: la A-30 (de Murcia a Cartagena) y la C-3319 (a San Javier), mediante una rotonda de entrada que conectará a través de un ramal ya existente de giro a la derecha (que sirve también para acceso a la urbanización Mosa Trajectum) el tráfico que procede de Murcia o Cartagena. El tráfico de salida así como el de entrada por la C-3319 para el procedente del Mar Menor conectará con la citada rotonda mediante un tramo de la antigua C-3319 que conecta con un enlace existente, en lo esencial de tipo pesas, que sirve directamente a la urbanización Mosa Trajectum y que está situado frente a la entrada principal de éste.

A nivel circulatorio, todas las vías de la ordenación no se conciben de doble sentido, resolviendo así adecuadamente la direccionalidad del tráfico y, fundamentalmente, la salida y acceso al Polígono como punto más conflictivo, se hace en una vía de 4 carriles, 2 para cada sentido con una mediana de separación.

Se proyecta un carril bici pro el sistema general de protección viaria paralelo a la autovía.

Pavimentación: el carácter industrial del presente Plan Parcial hace prever un tráfico rodado que corresponde a un firme T-1 para tráfico pesado.

El CBR considerado para el terreno de cimentación de la red viaria estará comprendido entre 10 y 20, dato a concretar en el correspondiente proyecto de urbanización.





Estructura del firme:

- 25 cm de subbase granular formada por zahorra artificial
- 25 cm de base granular formado por zahorra artificial
- 6 cm de conglomerado asfáltico G-20 (capa intermedia binder)
- 6 cm de conglomerado asfáltico D-12 (capa de rodadura)

La solución prevista para la estructura de las aceras contiene sobre el correspondiente relleno seleccionado lo siguiente:

- 20 cm de subbase granular de zahorra artificial
- 15 cm de base de hormigón de 200 Kg/cm²
- baldosa clase especial uso exterior

Aparcamientos: incluidos en viales y con la misma estructura de firme que las calzadas. Se sitúan en superficie 2.463 plazas para turismo, 39 de ellas reservadas para minusválidos.

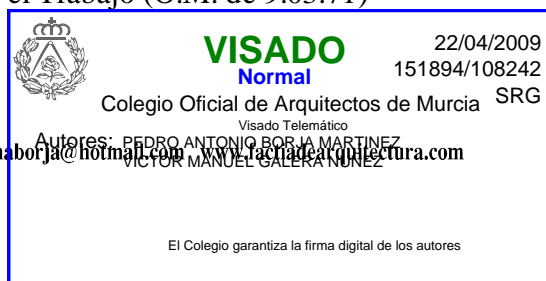
3.7.4.- Red eléctrica de media tensión.-

La red de media tensión será totalmente subterránea, formando anillos y con separación total en cada una de las etapas previstas del Plan Parcial.

Respecto a los centros de transformación, señala, que se proyectarán un total de 17, con una potencia de transformación total de 9.664,62 KW aproximadamente, ampliable por sustitución de máquinas o por utilización de las celdas de transformación previstas.

El conjunto de las instalaciones de media tensión cumplirá rigurosamente los reglamentos que le son de aplicación, así como las Normas Particulares de la empresa concesionaria del servicio público de suministro de energía eléctrica, a saber:

- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación (R.D. 3.275/82) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT (O.M. de 6.07.84 y 23.06.88)
- Reglamento Técnico de Líneas Aéreas Eléctricas de Alta Tensión (Decreto de 28.11.68).
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 2.413/73)
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas (Decreto de 1203.54 y R.D. 1.735/84)
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (O.M. de 9.03.71)





3.7.5.- Red de distribución en baja tensión.-

Partirá y terminará en los centros de transformación antes citados, y será totalmente subterránea. Estará formada por conductores unipolares de aluminio y aislamiento nominal 1.000 V, y se constituirá en anillos que alcanzarán tanto a parcelas industriales o comerciales, equipamientos e instalaciones en zonas verdes alumbrado público. Las conexiones a los receptores se realizarán mediante armarios de distribución específicos para cada inmueble o portal del mismo.

Cumplirá cuantos preceptos le son de aplicación de la normativa citada en el punto anterior.

3.7.6.- Alumbrado público.-

Estará constituido por luminarias de vapor sodio de alta presión con reducción de flujo, montadas sobre columnas de acero galvanizado de alturas de 8 y 12 m en calles con tráfico rodado y 4 m en zonas peatonales y jardines. Las potencias de las lámparas serán, según sus alturas, de 100, 150 y 250 W.

Los niveles de iluminación serán de 18 lux para calles principales y 12 para calles secundarias con tráfico rodado y 8 lux en calles peatonales y zonas verdes.

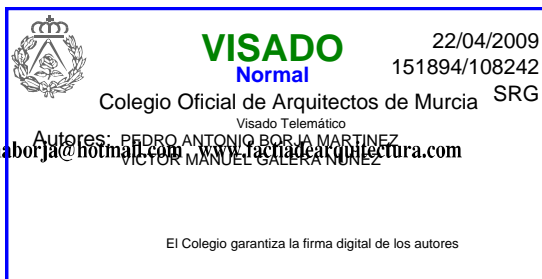
La red de alimentación será subterránea, partiendo de los centros de mando dispuestos sobre cada uno de los centros de transformación. Los conductores serán de cobre de aislamiento nominal 1.000 V, disponiéndose además de circuito de mando de reducción de flujo, paralelo a los conductores activos.

Las instalaciones cumplirán cuanto les sea de aplicación de las normas citadas anteriormente y además lo dispuesto por el R.D. 2.642/85 y Norma UNE 72.401.81

3.7.7.- Canalización telefónica.-

Se establecen las infraestructuras telefónicas necesarias para la materialización de las instalaciones por las compañías concesionarias.

Estas canalizaciones serán enteramente subterráneas, con los tubos, arquetas de acometidas, armarios de registro y arquetas de distribución que prescriben las "Normas para el diseño de canalizaciones telefónicas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales" de la Compañía Telefónica. Además se consultará al resto de compañías suministradoras de servicios de telecomunicación para, al menos, implantar una segunda infraestructura de transmisión de datos.





3.7.8.- Red de gas.-

En principio no se prevé red de gas por no tener gaseoducto en las proximidades.

3.8. Cesiones al Ayuntamiento de Murcia

Al Ayuntamiento de Murcia se cederán las siguientes superficies:

Áreas destinadas a espacios libres	58.213 m ²
Áreas destinadas a equipamientos	29.796 m ²
Área de Mejora Ambiental (GG-SG-C1.3)	85.500 m ²
Viario de sistema general (GG-SG-C1.3)	18.153 m ²
Viario local	90.990 m ²
Áreas para centros de transformación	225 m ²
Total	282.787 m²

Además se cederán parcelas edificables para cubrir el 10% de cesión obligatoria establecido en la ley del Suelo de la Región de Murcia, libres de cargas y gastos de urbanización, conforme al artículo 80.d).

Murcia, marzo de 2009

Fdo: Pedro Antonio Borja Martínez.
ARQUITECTO.

Página 9

Fdo: Víctor. M Galera Núñez.
ARQUITECTO.

