

**PLAN PARCIAL ZM-Br1 BARRIOMAR**



**PLAN DE ACTUACIÓN**

Confirme con sus antecedentes  
El Jefe del Servicio Agrario.  
M<sup>a</sup> Dolores Martínez Gimeno

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA  
CONCEJAL SECRETARIA  
JUNTA DE GOBIERNO

propuesto por la Junta de Gobierno  
en sesión de 17 ENE. 2020  
SECRETARIA  
*[Signature]*

Promotor: Ayuntamiento de Murcia

Equipo redactor: URBAMUSA

Noviembre 2019

**ÍNDICE PLAN DE ACTUACIÓN ZM-Br1**

4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	5
4.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN	5
4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN	11
4.4. PLAN DE ETAPAS. PLAZOS DE EJECUCIÓN	12
4.5. ADQUISICIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS	12
4.6. OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS	13
4.7. OBRAS DE URBANIZACIÓN	13
4.8. APARCAMIENTOS BAJO ESPACIOS PÚBLICOS	14
4.9. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE MURCIA	14
4.10. GARANTÍAS DE EJECUCIÓN	15
ANEXO 1: RELACIÓN DE PROPIETARIOS	17

## 4.-PLAN DE ACTUACIÓN

**4.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN:** El sistema de actuación será el de **Compensación**, para las seis Unidades de Actuación del Plan Parcial. En el sistema de Compensación los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación en cuyos órganos plenarios y de dirección estará representado el Ayuntamiento de Murcia.

Las determinaciones sobre la Junta de Compensación vienen establecidas en los artículos 180 al 182 del T. R. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En caso de que los propietarios de alguna Unidad de Actuación incumplan los plazos establecidos en el Plan de Etapas, el Ayuntamiento de Murcia tramitará el cambio al sistema de Cooperación o de Concertación Indirecta si fuera posible según las determinaciones de los Artículos 178 al 185 de la citada ley.

**4.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN:** Las Unidades de Actuación se desglosan así:

### U.A. I.-

Superficie propia:	20.216 m <sup>2</sup>
Superficie SGViario:	8.467 m <sup>2</sup>
Superficie total:	28.683 m <sup>2</sup>

Edificabilidad propia	12.130 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. Sistema General Vinculado	5.080 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.Reparto	0 m <sup>2</sup>
Edif. Total	17.210 m <sup>2</sup>

Edificabilidad residencial:	0 m <sup>2</sup>
Edificabilidad terciario*:	17.210 m <sup>2</sup>
Total	17.210 m <sup>2</sup>

\*Como el uso exclusivo es terciario no hay viviendas de protección pública

UA I	concepto		superficie (m <sup>2</sup> )		edificabilidad (m <sup>2</sup> )	
		ZM-Br1		20.216		12.130
	GM-Br1			28.683	5.080	17.210
	viario		8.467			
	SIST.GENERAL ADICIONAL GM-Br1				0	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE1	3.232	3.232		
	EV	EV1	2.721	2.721		
	EW	EW1	2.882	3.013		
		EW2	131			
	CT	CT1	28	28		
	AP	AP1	753	753		
	VIARIO			4.021		
<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>			<b>13.768</b>			
DOMINIO PRIVADO	RT <sub>Br1</sub>	RT <sub>Br1-1</sub>	6.448	6.448	17.210	17.210
	<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>			<b>6.448</b>		<b>17.210</b>

**U.A. III.-**

Superficie propia:	97.935 m <sup>2</sup>
Superficie SGV:	0 m <sup>2</sup>
Superficie total:	97.935 m <sup>2</sup>

Edificabilidad propia	58.761 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.V	0 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.Reparto	23.033 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. Total	81.794 m <sup>2</sup>

Edificabilidad residencial:	81.794 m <sup>2</sup>
Edificabilidad terciario:	0 m <sup>2</sup>
Total	81.794 m <sup>2</sup>

Según el Art.101.3d de la Ley del Suelo de la Región de Murcia el 10 % de la edificabilidad residencial del sector se destinará a Vivienda de Protección Pública:

VPP 10% de 81.794 m <sup>2</sup> =	8.179 m <sup>2</sup>
Viviendas de Protección Pública VP <sub>Br1</sub>	G,I,AF
Edificabilidad VP <sub>Br1</sub>	8.210 m <sup>2</sup> % > 10%

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de las parcelas destinadas a viviendas de Protección Pública, estas se adjudicarán a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

**U.A. IV.-**

Superficie propia: 75.286 m<sup>2</sup>  
 Superficie SGViario: 295 m<sup>2</sup>  
 Superficie total: 75.581 m<sup>2</sup>

Edificabilidad propia 45.171 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edif. S.G.V 177 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edif. S.G.Reparto 11.818 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edif. Total 57.166 m<sup>2</sup>

Edificabilidad residencial: 48.094 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad terciario: 9.072 m<sup>2</sup>

Según el Art.101.3d de la Ley del Suelo de la Región de Murcia el 10 % de la edificabilidad residencial del sector se destinará a Vivienda de Protección Pública:

VPP 10% de 48.094 m<sup>2</sup>= 4.809 m<sup>2</sup>

Viviendas de Protección Pública VP<sub>Br1</sub> Y

Edificabilidad VP<sub>Br1</sub> 4.860 m<sup>2</sup> % >10%

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de las parcelas destinadas a viviendas de Protección Pública, estas se adjudicarán a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

UA IV		concepto	superficie (m <sup>2</sup> )		edificabilidad (m <sup>2</sup> )	
		ZM-Br1	75.286	75.581	45.171	
		GM-Br1	295		177	57.166
		SIST.GENERAL ADICIONAL GM-Br1			11.818	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE3	3.534	9.130		
		DE4	5.596			
	EV	EV5	426	6.075		
		EV9	983			
		EV10	823			
	EW	EW4	452	497		
		EW5	45			
	CT	CT11	30	118		
		CT12	32			
		CT13	28			
CT14		28				
AP	AP4	685	7.731			
	AP5	750				
	AP6	599				
	AP7	2.537				
	AP10	3.160				
VIARIO			27.706			
<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>			<b>51.257</b>			
DOMINIO PRIVADO	RB <sub>Br1</sub>	V	4.026	11.640	9.600	31.140
		W	3.620		7.200	
		Z	3.994		14.340	
	RD <sub>Br1</sub>	X	2.285	2.285	2.818	2.818
	RM <sub>Br1</sub>	O	4.437	4.437	9.276	9.276
	VP <sub>Br1</sub>	Y	2.268	2.268	4.860	4.860
RT <sub>Br1</sub>	RT <sub>Br1</sub> -2	3.399	3.399	9.072	9.072	
<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>			<b>24.029</b>		<b>57.166</b>	

**U.A. VI.-**

Superficie neta:	27.916 m <sup>2</sup>
Superficie SGV	12.630 m <sup>2</sup>
Superficie total:	40.546 m <sup>2</sup>
Edificabilidad propia	16.750 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.V	7.578 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.Reparto	0 m <sup>2</sup>
Edif. Total	24.328 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial:	0 m <sup>2</sup>
Edificabilidad terciario:	24.328 m <sup>2</sup>
Total	24.328 m <sup>2</sup>

*\*Como el uso exclusivo es terciario no hay viviendas de protección pública*

UA VI	concepto	superficie (m <sup>2</sup> )		edificabilidad (m <sup>2</sup> )	
	ZM-Br1	27.916	40.546	16.750	
GM-Br1	12.630		7.578	24.328	
SIST.GENERAL ADICIONAL GM-Br1			0		
<b>DOMINIO PÚBLICO</b>	DE DE7	2.375	2.375		
	EV EV15	3.099	3.099		
	EW EW11 EW13	1.433	4.390		
		2.957			
	CT CT18	28	28		
	VIARIO		8.909		
	<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>18.801</b>			
<b>DOMINIO PRIVADO</b>	RT <sub>Br1</sub> RT <sub>Br1</sub> -3 RT <sub>Br1</sub> -4	1.696	9.115	4.527	24.328
		7.419		19.801	
	<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>	<b>9.115</b>	<b>24.328</b>		

**4.3 JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN:** Se ha procedido a la división del sector en 6 Unidades de Actuación, para obtener áreas homogéneas de un tamaño apropiado para su gestión independiente. La unidad I y la VI prácticamente están físicamente separadas del resto y las demás se han dividido en áreas de tamaño apropiado para su gestión urbanística.

Los propietarios de terrenos incluidos en el sector y los destinados al Sistema General Adscrito tienen los mismos derechos de edificabilidad por lo que el tratamiento de todas las Unidades de Actuación es homogéneo. En cuanto al sistema general de reparto se ha usado para completar la edificabilidad de las Unidades de Actuación, acomodándola a su volumetría.

Por lo tanto todas las Unidades de Actuación están equilibradas en cuanto a edificabilidad, todos los terrenos tienen el mismo índice de edificabilidad y dentro del rango reglamentario del 15% en cuanto a cargas de urbanización. (Ver Estudio Económico)

**4.6 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:** Los propietarios incluidos en el P. Parcial deberán cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijadas en el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Art. 78, 79 y 80)

Art. 80. Deberes vinculados a la transformación urbanística.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

- a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.
- b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.
- c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.
- d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente. Este aprovechamiento está libre de gastos de urbanización.
- e) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.
- f) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.
- g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en este y en la preceptiva licencia municipal.

#### **4.7. OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización serán contratadas y sufragadas por la Junta de Compensación correspondiente.

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

**4.10. GARANTÍAS DE EJECUCIÓN:** Los propietarios garantizarán la ejecución de la actuación urbanística. Así mismo presentarán un aval ante la administración actuante del 10 % de los gastos de urbanización previstos en el Estudio Económico del Plan Parcial.

Murcia, junio de 2011  
revisado noviembre de 2019

GOMEZ  
GUILLAMON  
BUENDIA  
MARIA  
MERCEDES -  
48488902A

Firmado digitalmente por GOMEZ  
GUILLAMON BUENDIA MARIA  
MERCEDES - 48488902A  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-48488902A,  
givenName=MARIA MERCEDES,  
sn=GOMEZ GUILLAMON  
BUENDIA, cn=GOMEZ  
GUILLAMON BUENDIA MARIA  
MERCEDES - 48488902A  
Fecha: 2019.11.20 10:31:30 +01'00'

Mercedes Gómez-Guillamón Buendía | arquitecta



**PLAN PARCIAL ZM-Br1 BARRIOMAR**



**PLAN DE ACTUACIÓN**

Confirme con sus antecedentes  
El jefe del Servicio Agrario.  
MP Dolores Martínez Gimeno

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE MURCIA  
CONCEJAL SECRETARIA  
JUNTA DE GOBIERNO

propuesto por la Junta de Gobierno  
en sesión de 17 ENE. 2020  
SECRETARIA  
*[Signature]*

Promotor: Ayuntamiento de Murcia

Equipo redactor: URBAMUSA

Noviembre 2019



**ÍNDICE PLAN DE ACTUACIÓN ZM-Br1**

4.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	5
4.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN	5
4.3. JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN	11
4.4. PLAN DE ETAPAS. PLAZOS DE EJECUCIÓN	12
4.5. ADQUISICIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS	12
4.6. OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS	13
4.7. OBRAS DE URBANIZACIÓN	13
4.8. APARCAMIENTOS BAJO ESPACIOS PÚBLICOS	14
4.9. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE MURCIA	14
4.10. GARANTÍAS DE EJECUCIÓN	15
ANEXO 1: RELACIÓN DE PROPIETARIOS	17



## 4.-PLAN DE ACTUACIÓN

**4.1 SISTEMA DE ACTUACIÓN:** El sistema de actuación será el de **Compensación**, para las seis Unidades de Actuación del Plan Parcial. En el sistema de Compensación los propietarios asumirán el papel de urbanizador, constituidos en Junta de Compensación en cuyos órganos plenarios y de dirección estará representado el Ayuntamiento de Murcia.

Las determinaciones sobre la Junta de Compensación vienen establecidas en los artículos 180 al 182 del T. R. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

En caso de que los propietarios de alguna Unidad de Actuación incumplan los plazos establecidos en el Plan de Etapas, el Ayuntamiento de Murcia tramitará el cambio al sistema de Cooperación o de Concertación Indirecta si fuera posible según las determinaciones de los Artículos 178 al 185 de la citada ley.

**4.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN:** Las Unidades de Actuación se desglosan así:

### U.A. I.-

Superficie propia: 20.216 m<sup>2</sup>  
 Superficie SGViario: 8.467 m<sup>2</sup>  
 Superficie total: 28.683 m<sup>2</sup>

Edificabilidad propia 12.130 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edif. Sistema General Vinculado 5.080 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edif. S.G.Reparto 0 m<sup>2</sup>  
 Edif. Total 17.210 m<sup>2</sup>

Edificabilidad residencial: 0 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad terciario\*: 17.210 m<sup>2</sup>  
 Total 17.210 m<sup>2</sup>

*\*Como el uso exclusivo es terciario no hay viviendas de protección pública*

UA I	concepto		superficie (m <sup>2</sup> )		edificabilidad (m <sup>2</sup> )	
		ZM-Br1		20.216		12.130
	GM-Br1		8.467	28.683	5.080	17.210
	viario					
	SIST.GENERAL ADICIONAL GM-Br1				0	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE1	3.232	3.232		
	EV	EV1	2.721	2.721		
	EW	EW1	2.882	3.013		
		EW2	131			
	CT	CT1	28	28		
	AP	AP1	753	753		
	VIARIO			4.021		
<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>			<b>13.768</b>			
DOMINIO PRIVADO	RT <sub>Br1</sub>	RT <sub>Br1-1</sub>	6.448	6.448	17.210	17.210
	<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>			<b>6.448</b>		<b>17.210</b>

**U.A. II.-**

Superficie propia:	77.935 m <sup>2</sup>
Superficie SGViaro:	23.718 m <sup>2</sup>
Superficie total:	101.653 m <sup>2</sup>

Edificabilidad propia	46.761 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.V	14.230 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.Reparto	3.797 m <sup>2</sup>
Edif. Total	64.778 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial:	64.778 m <sup>2</sup>
Edificabilidad terciario:	0 m <sup>2</sup>
Total	64.778 m <sup>2</sup>

Según el Art.101.3d de la Ley del Suelo de la Región de Murcia el 10 % de la edificabilidad residencial del sector se destinará a Vivienda de Protección Pública:

VPP 10% de 64.778 m<sup>2</sup>= 6.478 m<sup>2</sup>

Viviendas de Protección Pública VP<sub>Br1</sub>: Q,AJ

Edificabilidad VP<sub>Br1</sub> 6.672 m<sup>2</sup> % >10%

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de las parcelas destinadas a viviendas de Protección Pública, estas se adjudicarán a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

UA II		concepto	superficie (m <sup>2</sup> )		edificabilidad (m <sup>2</sup> )	
		ZM-Br1	77.935			46.761
	GM-Br1 viario	23.718	101.653	14.230	64.788	
	SIST.GENERAL ADICIONAL GM-Br1			3.797		
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE9	9.670	9.670		
	EV	EV2	2.567			
		EV6 EV7	2.258 5.171		9.996	
	EW	EW3	452			
		EW7 EW8	1.054 260		2.218	
		EW9	452			
	CT	CT2	28			
		CT3 CT4	28 35		119	
CT5		28				
AP		AP2	596	596		
	VIARIO			27.393		
	<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>		<b>49.992</b>			
DOMINIO PRIVADO	RB <sub>Br1</sub>	A	5.439		13.720	
		B	5.355	18.078	18.720	50.040
		S	7.284		17.600	
	RD <sub>Br1</sub>	P	554		422	
		R AB	1.510 1.310	3.374	3.098 706	4.226
	RF <sub>Br1</sub>	AI	4.813	4.813	3.850	3.850
	VP <sub>Br1</sub>	Q	933		3.692	6.672
AJ		745	1.678	2.980		
	<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>		<b>27.943</b>		<b>64.788</b>	

**U.A. III.-**

Superficie propia:	97.935 m <sup>2</sup>
Superficie SGV:	0 m <sup>2</sup>
Superficie total:	97.935 m <sup>2</sup>

Edificabilidad propia	58.761 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.V	0 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.Reparto	23.033 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. Total	81.794m <sup>2</sup>

Edificabilidad residencial:	81.794 m <sup>2</sup>
Edificabilidad terciario:	0 m <sup>2</sup>
Total	81.794 m <sup>2</sup>

Según el Art.101.3d de la Ley del Suelo de la Región de Murcia el 10 % de la edificabilidad residencial del sector se destinará a Vivienda de Protección Pública:

VPP 10% de 81.794 m <sup>2</sup> =	8.179 m <sup>2</sup>
Viviendas de Protección Pública VP <sub>Br1</sub>	G,I,AF
Edificabilidad VP <sub>Br1</sub>	8.210 m <sup>2</sup> % > 10%

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de las parcelas destinadas a viviendas de Protección Pública, estas se adjudicarán a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

UA III		concepto	superficie (m <sup>2</sup> )		edificabilidad (m <sup>2</sup> )	
		ZM-Br1	97.935	97.935	58.761	
		GM-Br1	0		0	81.794
		SIST.GENERAL ADICIONAL GM-Br1			23.033	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE2	5.516	21.629		
		DE5	8.083			
		DE6	4.602			
		DE8	3.428			
	EV	EV3	1.571	5.579		
		EV4	1.658			
		EV8	2.350			
	CT	CT6	30	144		
CT7		28				
CT8		28				
CT9		28				
CT10		30				
AP	AP3	1.131	7.126			
	AP8	5.995				
VIARIO			31.086			
<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>			<b>65.564</b>			
DOMINIO PRIVADO	RB <sub>Br1</sub>	D	6.231	10.504	19.080	29.580
		AD	2.099		4.500	
		AE	2.174		6.000	
	RD <sub>Br1</sub>	J	636	14.353	1094	19.286
		K	655		1.034	
		L	1.092		2.004	
		M	630		1.142	
		N	917		2.334	
		T	2.043		2.068	
		T'	2.309		2.360	
		U	2.107		3.064	
		AC	3.027		3.256	
		AD	937		930	
	RM <sub>Br1</sub>	C	1.317	5.194	6.396	24.718
		E	259		1.036	
		F	914		3.656	
		H	820		3.280	
		Ñ	1.884		10.350	
	VP <sub>Br1</sub>	G	169	2.320	676	8.210
		I	786		3.144	
AF		1.365	4.390			
<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>			<b>32.371</b>		<b>81.794</b>	



**U.A. IV.-**

Superficie propia: 75.286 m<sup>2</sup>  
 Superficie SGViario: 295 m<sup>2</sup>  
 Superficie total: 75.581 m<sup>2</sup>

Edificabilidad propia 45.171 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edif. S.G.V 177 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edif. S.G.Reparto 11.818 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edif. Total 57.166 m<sup>2</sup>

Edificabilidad residencial: 48.094 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad terciario: 9.072 m<sup>2</sup>

Según el Art.101.3d de la Ley del Suelo de la Región de Murcia el 10 % de la edificabilidad residencial del sector se destinará a Vivienda de Protección Pública:

VPP 10% de 48.094 m<sup>2</sup>= 4.809 m<sup>2</sup>

Viviendas de Protección Pública VP<sub>Br1</sub> Y

Edificabilidad VP<sub>Br1</sub> 4.860 m<sup>2</sup> % >10%

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de las parcelas destinadas a viviendas de Protección Pública, estas se adjudicarán a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

UA IV		concepto	superficie (m <sup>2</sup> )		edificabilidad (m <sup>2</sup> )	
		ZM-Br1	75.286	75.581	45.171	
		GM-Br1	295		177	57.166
		SIST.GENERAL ADICIONAL GM-Br1			11.818	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE3	3.534	9.130		
		DE4	5.596			
	EV	EV5	426			
		EV9	983	6.075		
		EV10	823			
	EW	EW4	452	497		
		EW5	45			
	CT	CT11	30			
		CT12	32	118		
		CT13	28			
CT14		28				
AP	AP4	685				
	AP5	750	7.731			
	AP6	599				
	AP7	2.537				
	AP10	3.160				
		VIARIO		27.706		
		<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>51.257</b>			
DOMINIO PRIVADO	RB <sub>Br1</sub>	V	4.026		9.600	
		W	3.620	11.640	7.200	31.140
		Z	3.994		14.340	
	RD <sub>Br1</sub>	X	2.285	2.285	2.818	2.818
	RM <sub>Br1</sub>	O	4.437	4.437	9.276	9.276
	VP <sub>Br1</sub>	Y	2.268	2.268	4.860	4.860
	RT <sub>Br1</sub>	RT <sub>Br1</sub> -2	3.399	3.399	9.072	9.072
		<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>	<b>24.029</b>			<b>57.166</b>

**U.A. V.-**

Superficie propia:	62.392 m <sup>2</sup>
Superficie SGV:	343 m <sup>2</sup>
Superficie total:	62.735 m <sup>2</sup>

Edificabilidad propia	37.436 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.V	206 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. S.G.Reparto	11.969 m <sup>2</sup> = 0,6 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edif. Total	49.611 m <sup>2</sup>

Edificabilidad residencial:	46.347 m <sup>2</sup>
Edificabilidad terciario:	3.264 m <sup>2</sup>

Según el Art.101.3d de la Ley del Suelo de la Región de Murcia el 10 % de la edificabilidad residencial del sector se destinará a Vivienda de Protección Pública:

VPP 10% de 46.347 m<sup>2</sup>= 4.635 m<sup>2</sup>

Viviendas de Protección Pública VP<sub>Br1</sub> AH

Edificabilidad VP<sub>Br1</sub> 5.250 m<sup>2</sup> % >10%

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de las parcelas destinadas a viviendas de Protección Pública, estas se adjudicarán a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

UA V		concepto	superficie (m <sup>2</sup> )		edificabilidad (m <sup>2</sup> )	
		ZM-Br1	62.392	62.735	37.436	
		GM-Br1	343		206	49.611
		SIST.GENERAL ADICIONAL GM-Br1			11.969	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE10	3.062	8.466		
		DE11	5.404			
	EV	EV12	1.439			
		EV13	1.635			
		EV14	3.265	10.100		
		EV16	3.068			
		EV17	693			
	EW	EW6	94	546		
		EW10	452			
	CT	CT15	28			
CT16		28	84			
CT17		28				
AP	AP9	2.926	2.926			
		VIARIO		22.582		
		<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>44.704</b>			
DOMINIO PRIVADO	RB <sub>Br1</sub>	AG	2.193		7200	
		AK	4.889		11.962	
		AL	3.355	13.653	10.560	39.338
		AM	2.344		8.145	
		AN	872		1.471	
	RD <sub>Br1</sub>	AK1	913	1.166	1.333	1.759
		AK4	253		426	
	VP <sub>Br1</sub>	AH	1.646	1.646	5.250	5.250
	RT <sub>Br1</sub>	RT <sub>Br1</sub> -5	1.223	1.223	3.264	3.264
			<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>	<b>17.688</b>		<b>49.611</b>

**U.A. VI.-**

Superficie neta: 27.916 m<sup>2</sup>  
 Superficie SGV 12.630 m<sup>2</sup>  
 Superficie total: 40.546 m<sup>2</sup>

Edificabilidad propia 16.750 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edif. S.G.V 7.578 m<sup>2</sup> = 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 Edif. S.G.Reparto 0 m<sup>2</sup>  
 Edif. Total 24.328 m<sup>2</sup>

Edificabilidad residencial: 0 m<sup>2</sup>  
 Edificabilidad terciario: 24.328 m<sup>2</sup>  
 Total 24.328 m<sup>2</sup>

*\*Como el uso exclusivo es terciario no hay viviendas de protección pública*

UA VI		concepto	superficie (m <sup>2</sup> )		edificabilidad (m <sup>2</sup> )	
		ZM-Br1	27.916	40.546	16.750	
		GM-Br1	12.630		7.578	24.328
		SIST.GENERAL ADICIONAL GM-Br1			0	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE7	2.375	2.375		
	EV	EV15	3.099	3.099		
	EW	EW11	1.433	4.390		
		EW13	2.957			
	CT	CT18	28	28		
			VIARIO		8.909	
		<b>TOTAL DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>18.801</b>			
DOMINIO PRIVADO	RT <sub>Br1</sub>	RT <sub>Br1</sub> -3	1.696	9.115	4.527	24.328
		RT <sub>Br1</sub> -4	7.419		19.801	
			<b>TOTAL DOMINIO PRIVADO</b>	<b>9.115</b>		<b>24.328</b>

**4.3 JUSTIFICACIÓN DE LA DIVISIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN:** Se ha procedido a la división del sector en 6 Unidades de Actuación, para obtener áreas homogéneas de un tamaño apropiado para su gestión independiente. La unidad I y la VI prácticamente están físicamente separadas del resto y las demás se han dividido en áreas de tamaño apropiado para su gestión urbanística.

Los propietarios de terrenos incluidos en el sector y los destinados al Sistema General Adscrito tienen los mismos derechos de edificabilidad por lo que el tratamiento de todas las Unidades de Actuación es homogéneo. En cuanto al sistema general de reparto se ha usado para completar la edificabilidad de las Unidades de Actuación, acomodándola a su volumetría.

Por lo tanto todas las Unidades de Actuación están equilibradas en cuanto a edificabilidad, todos los terrenos tienen el mismo índice de edificabilidad y dentro del rango reglamentario del 15% en cuanto a cargas de urbanización. (Ver Estudio Económico)

**4.4 PLAN DE ETAPAS. PLAZOS DE EJECUCIÓN:** En el Plan Parcial se establecen 3 etapas temporales de desarrollo de 4 años cada una.

Para una más fácil gestión y realización, el Plan Parcial se había dividido en 6 unidades de actuación.

La división se ha hecho atendiendo a los criterios de equilibrio de cargas y beneficios.

Los plazos de ejecución para todas las etapas eran los siguientes:

Dentro de los dos primeros años tienen que estar aprobados por la administración municipal los proyectos de Compensación y Urbanización.

Dentro del tercer año tienen que haberse iniciado las obras de urbanización.

Y dentro del cuarto año se tiene que haber solicitado licencia de obras de edificación por los propietarios de suelo edificable.

1ª Etapa.-

Comprende las Unidades de Actuación I y II.

Años de 1º al 4º.

2ª Etapa.-

Comprende las Unidades de Actuación III y IV.

Años del 5º al 8º.

3ª Etapa.-

Comprende las Unidades de Actuación V y VI.

Años del 9º al 12º.

**4.5 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 el plazo antes establecido.

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.

**4.6 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS:** Los propietarios incluidos en el P. Parcial deberán cumplir los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijadas en el TR de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (Art. 78, 79 y 80)

Art. 80. Deberes vinculados a la transformación urbanística.

Aprobado el correspondiente instrumento de planeamiento, los propietarios de suelo urbanizable sectorizado estarán sujetos a los deberes siguientes:

- a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.
- b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados o adscritos al sector.
- c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos públicos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares que se determinan en la presente Ley.
- d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10 por ciento del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente. Este aprovechamiento está libre de gastos de urbanización.
- e) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales y las obras de ampliación o refuerzo requeridas por la dimensión y características del sector, de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general, o, en su caso, la cédula de urbanización o el Programa de Actuación.
- f) Costear, conforme a lo establecido en esta Ley y, en su caso ejecutar las obras de urbanización del sector, de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.
- g) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el Plan así lo establezca, en los plazos que se fijen en este y en la preceptiva licencia municipal.

#### **4.7. OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización serán contratadas y sufragadas por la Junta de Compensación correspondiente.

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

Las Juntas de Compensación depositarán en el Ayuntamiento de Murcia las garantías suficientes para cubrir el importe previsto de aquellas obras exteriores que por servir a varios sectores se demoraran a una fase posterior en el tiempo.

La conservación de las obras de urbanización y el mantenimiento de las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos serán a cargo del Ayuntamiento de Murcia, una vez que se hayan recepcionado conformes por éste.

**4.8. APARCAMIENTOS BAJO ESPACIOS PÚBLICOS:** Los propietarios del suelo tiene que garantizar la construcción de los aparcamientos subterráneos necesarios para cumplir el estándar legal de 1 plaza/100 m<sup>2</sup> de edificabilidad. En el Estudio Económico su importe se trata como coste de urbanización general y se imputa a cada UA proporcional a su edificabilidad.

El Ayuntamiento de Murcia, podrá convocar un concurso público para la concesión administrativa de la construcción y explotación de un aparcamiento público en las áreas reservadas para ello. Las condiciones serán fijadas por el Ayuntamiento en el pliego del concurso, pero de modo obligatorio el nº mínimo de plazas subterráneas a construir será de 360 para el área AP8 que es el nº de plazas previsto en la memoria del Plan Parcial.

**4.9. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE MURCIA:** Los propietarios incluidos en las unidades de actuación del P. Parcial deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Murcia las siguientes superficies:

Calificación	Superficie (m <sup>2</sup> )
Espacios Libres EV+Ew	48.234
Equipamientos DE	54.565
Servicios Urbanos CT	521
Áreas de Aparcamiento AP	19.132
Viario	121.697
<b>Total Dominio Público</b>	<b>244.086</b>

*\*sistemas generales no incluidos*

<b>Total Dominio Público incluyendo Sistema General Variante de Barriomar</b>	<b>289.540</b>
---	----------------

Además los propietarios, cederán obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Murcia el suelo edificable necesario para materializar el 10% de la edificabilidad total del sector. Este aprovechamiento podrá ser adquirido por las Juntas de Compensación mediante convenio con el Ayuntamiento de Murcia.

El Ayuntamiento de Murcia no costeará la urbanización de dicho suelo donde se ubicará el 10% de cesión de acuerdo a la legislación vigente.

**4.10. GARANTÍAS DE EJECUCIÓN:** Los propietarios garantizarán la ejecución de la actuación urbanística. Así mismo presentarán un aval ante la administración actuante del 10 % de los gastos de urbanización previstos en el Estudio Económico del Plan Parcial.

Murcia, junio de 2011  
revisado noviembre de 2019

GOMEZ  
GUILLAMON  
BUENDIA  
MARIA  
MERCEDES -  
48488902A

Firmado digitalmente por GOMEZ  
GUILLAMON BUENDIA MARIA  
MERCEDES - 48488902A  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-48488902A,  
givenName=MARIA MERCEDES,  
sn=GOMEZ GUILLAMON  
BUENDIA, cn=GOMEZ  
GUILLAMON BUENDIA MARIA  
MERCEDES - 48488902A  
Fecha: 2019.11.20 10:31:30 +01'00'

Mercedes Gómez-Guillamón Buendía | arquitecta

