

Conforme con sus antecedentes
El Jefe de Expediente Admvo.



AYUNTAMIENTO DE MURCIA
DILIGENCIA: Aprobado inicialmente por
Junta de Gobierno en sesión de
2.6 JUL 2019
CONCEJAL-SECRETARIA

Mercedes Beal

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACION
URBANA PARA CALIFICACIÓN DE
SUELO RESIDENCIAL PROTEGIDO EN LA
UA II DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR
ZM-SA1 DEL PGOU DE MURCIA**

Promotor:

Junta de Compensación de la UA-II
del P.P. ZM-SA1

Arquitecto:

Manuel Hernández Jiménez

Abogado:

Alejandro Valverde Aliaga

Contenido

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.	4
1. Introducción, antecedentes y objetivos	4
1.1. Introducción y antecedentes.....	4
1.2. Objetivos	5
2. Determinaciones legales.....	6
2.1. Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.	6
2.2. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.	10
2.3. El Plan General de Ordenación Urbana de Murcia.	11
2.4. El Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Zm-Sa1 (U.A.-II).....	12
3. Estructura de la Propiedad.	14
II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.	15
1. Objeto, conveniencia y oportunidad	15
2. Determinaciones del Plan Especial de Ordenación Urbana.....	16
2.1. Delimitación del Ámbito.....	16
2.2. Estado Actual. Infraestructuras, usos y edificaciones existentes.....	17
2.3. Ordenación Pormenorizada	19
2.4. Zonificación y Usos.....	28
2.5. Tipologías edificatorias.....	29
2.6. Delimitación de Unidad de Actuación. Justificación del Aprovechamiento resultante. Volumetrías y edificabilidades.....	29
2.7. Sistemas Generales	30
2.8. Estructura viaria. Aparcamientos.....	31
2.9. Características y trazado de redes de infraestructuras.....	31
3. Justificación de su incidencia y coherencia con el Plan Parcial ZM- SA1/P.G.O.U.....	32
3.1. Estructura fundamental del Plan Parcial / P.G.O.U.....	32
3.2. Incidencia en el Plan Parcial /P.G.O.U.....	32
3.3. Coherencia con el Plan Parcial / P.G.O.U.	33
3.4. Cuadros resúmenes comparativos de parámetros urbanísticos.....	33

3.5. Justificación cumplimiento artículos 154 y 164 LOTURM.....	34
III. NORMAS ESPECÍFICAS	35
IV. PLAN DE ACTUACIÓN.....	45
1. Etapas de desarrollo	45
2. Sistemas de actuación.....	46
3. Deberes y obligaciones de los propietarios.....	46
4. Plazos y orden de prioridades.....	47
V. ESTUDIO E INFORME ECONÓMICO.	48
1. VIABILIDAD.....	48
2. EVALUACIÓN DE COSTOS.....	48
2.1. DE URBANIZACIÓN	48
2.2. OTROS COSTES:	49
2.3. RESUMEN DE COSTES.....	50
3. ANÁLISIS ECONÓMICO - FINANCIERO.....	50
4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.	50
4.1. Determinaciones legales	50
4.2. Importe de la inversión.	50
4.3. Impacto en la hacienda municipal.	51
VI. CONCLUSIÓN.	51

I. MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.

1. INTRODUCCIÓN, ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

1.1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El presente documento se denomina "PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA PARA CALIFICACIÓN DE SUELO RESIDENCIAL PROTEGIDO EN LA UA II DEL PLAN PARCIAL DEL SECTOR ZM-SA1, DEL PGOU DE MURCIA.

El presente Plan Especial se formula en el supuesto de iniciativa particular (artículo 152 en relación con artículo 164, ambos de la LOTURM), previsto por la vigente legislación para el planeamiento de desarrollo y por el propio Plan General, aprobado definitivamente el 31 de enero de 2001, que prevé un sector de suelo urbanizable sectorizado, denominado "ZM-SA1 - Crecimiento residencial norte de Santo Ángel", siendo un ámbito al norte de la pedanía murciana de Santo Ángel y limitado por elementos urbanos e infraestructuras existentes.

Los linderos del dicho sector son:

- Norte: Sector ZI-SA2 y zona NP.
- Este: Ctra. de la Fuensanta, Zona RB, y sistema general Costera Sur (actualmente en servicio).
- Sur: PE-SA2, UA-087 y casco urbano de Santo Ángel.
- Oeste: Ctra. de Santa Catalina.

El Plan Parcial ZM-SA1 - Crecimiento residencial norte de Santo Ángel - fue aprobado definitivamente por Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia en su sesión de fecha 28 de julio de 2005 (BORM nº 60, de 13 de marzo de 2006). El Plan parcial prevé la gestión de todo el ámbito delimitando 3 Unidades de Actuación.

La Unidad de Actuación I se encuentra actualmente gestionada, con aprobación definitiva del Programa de Actuación para su desarrollo (por Concertación Directa) y del Proyecto de Inecesaria de Reparcelación de la citada Unidad mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia en su sesión de fecha 14 de septiembre de 2006 (BORM nº 300, de 30 de diciembre de 2006).

Posteriormente en dicha Unidad de Actuación se realizó un "Plan Especial para la calificación de suelo residencial protegido en parcelas RD1.1 y RD1.2", que fue aprobado definitivamente por

Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia en su sesión de 24 de abril de 2014. La aprobación de los instrumentos de gestión (Programa de Actuación y Proyecto de Inneceparidad de Reparcelación) del citado Plan Especial realizó mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Excmo. Ayuntamiento de Murcia de fecha 17 de diciembre de 2014 (BORM nº 2 de 03 de enero de 2015).

Conviene indicar en relación con la Unidad de Actuación II objeto del presente documento que por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 27 de julio de 2011 se aprobó definitivamente el Programa de Actuación y los Estatutos de la Junta de Compensación a constituir para la gestión de la Unidad de Actuación II del Plan Parcial ZM-SA1 de Santo Ángel (BORM nº 219 de 22 de septiembre de 2011), habiéndose constituido ésta en fecha 16/01/2013.

En atención a ello, es la Junta de Compensación la que en fecha 3 de marzo de 2017 adoptó el correspondiente acuerdo para proceder a la redacción y presentación del Documento de Avance del Plan Especial Plan Especial para Calificación de Suelo Residencial Protegido en la UA II del Plan Parcial del Sector ZM-SA1 del PGOU de Murcia así como toda su documentación necesaria posterior para su correcta tramitación y definitiva aprobación, teniendo la consideración de Promotor.

El Documento de Avance así como la correspondiente Memoria Ambiental fue objeto de diferentes informes municipales (del servicio de planeamiento de fecha 18/12/2017, y del Servicio de Medio Ambiente de fechas 01 de junio y 19 de septiembre de 2017 y 20 de febrero de 2018).

En cumplimiento de dichos informes se procede a la redacción del presente documento denominado Plan Especial Plan Especial para Calificación de Suelo Residencial Protegido en la UA II del Plan Parcial del Sector ZM-SA1 del PGOU de Murcia para su tramitación y definitiva aprobación.

1.2. OBJETIVOS

El objetivo principal de la redacción de este documento es la modificación de la calificación urbanística de las parcelas RD1.5A y RD1.5B (unifamiliar adosada) de la UA II del Plan Parcial del Sector ZM-SA1 por el tipo RB (residencial plurifamiliar en bloque), y la aplicación de la prima de aprovechamiento que tanto la legislación de suelo regional como el Plan General de Ordenación Urbana de Murcia otorgan a aquellas actuaciones que destinen voluntariamente suelo residencial para vivienda protegida, resultando inviable en el actual mercado inmobiliario el desarrollo de la tipología unifamiliar RD1.

Por ello, se ha optado por la redacción del presente Plan Especial para la calificación de suelo residencial protegido como fórmula para hacer compatible las pretensiones legítimas de la propiedad con el ordenamiento jurídico del suelo.

2. DETERMINACIONES LEGALES

La tramitación, justificación y aprobación del presente Plan Especial se regirá por la aplicación de la siguiente normativa:

2.1. LEY 13/2015, DE 30 DE MARZO, DE ORDENACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA DE LA REGIÓN DE MURCIA.

El Artículo 164. Tramitación de Planes Parciales y Especiales establece que la tramitación de los Planes Parciales y Especiales se sujetará a las siguientes reglas:

Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente, se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

La aprobación inicial, que incorporará el informe ambiental estratégico, se otorgará por el ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes.

Cuando se trate de planes de iniciativa particular, el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Simultáneamente el plan se someterá a informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

La denegación de la aprobación inicial de los planes de iniciativa particular solo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.

A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

El plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

El artículo 124, “*Determinaciones*”, dispone:

d) Determinación del aprovechamiento resultante del sector, aplicando el aprovechamiento de referencia determinado por el Plan General a la superficie del sector y a la de los sistemas generales correspondientes, de forma que no se supere el máximo de la categoría asignada por el plan.

d.1) Este aprovechamiento resultante se podrá ajustar, incrementado o disminuido en una cuantía máxima de un 10 por ciento, sin que en ningún caso se reduzca la cesión de aprovechamiento lucrativo al ayuntamiento que será como mínimo del 10 por ciento del aprovechamiento de referencia y que se podrá incrementar, en su caso, hasta el 10 por ciento del aprovechamiento resultante del sector.

d.2) También se podrá incrementar el aprovechamiento resultante, sobre el resultado de la opción anterior si fuera el caso, para aplicación de la prima de aprovechamiento para usos alternativos como vivienda de protección pública, conforme a lo que disponga en su caso el Plan General y, en su defecto, en una cuantía de hasta el veinte por ciento del aprovechamiento del sector que se destine a estos usos, calificándose específicamente el suelo necesario para su localización e incrementando en el mismo porcentaje la cesión de aprovechamiento.

d.3) En ambos supuestos se deberá aumentar o, en su caso, disminuir la cuantía de dotaciones, aplicando el estándar correspondiente a dotaciones generales y locales al aprovechamiento resultante, localizándolas en el propio sector.

El artículo 132 Planes especiales de ordenación urbana determina:

1. Los Planes Especiales de ordenación o reordenación urbana podrán tener por objeto actuaciones en suelo urbano, o urbanizable ya ordenado, para la descongestión del suelo, creación de dotaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, reforma, renovación y rehabilitación integral de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética, mejora del medio ambiente y otros fines análogos, como calificación de suelo para vivienda protegida y aplicación de primas de aprovechamiento, conforme a lo establecido en esta ley.

2. Cuando se trate de operaciones no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo.

3. Se preverán los espacios libres y equipamientos públicos en proporción adecuada a las características específicas del área y al aprovechamiento establecido en el propio Plan Especial, con respecto al previsto en el Plan General o en el planeamiento anterior, aplicándose los estándares sobre los incrementos de aprovechamiento.

En actuaciones de dotación, renovación o reforma en suelo urbano consolidado se aplicarán los estándares de sistemas generales establecidos por el plan.

En actuaciones de nueva urbanización en suelo urbano sin consolidar o suelo urbanizable se aplicará además el estándar de 30 m² de suelo por cada 100 m² de aprovechamiento, determinando el plan la distribución y uso específico entre equipamientos y espacios libres en función de las necesidades específicas. Este estándar se reducirá a la mitad en el caso de uso de actividad económica y en caso de uso mixto se establecerá de forma proporcional.

Nos encontramos ante un Plan Especial de Ordenación Urbana a aplicar por otros fines análogos que tiene por objeto, entre otros, la calificación de suelo para vivienda protegida y aplicación de la prima de aprovechamiento prevista en la LOTURM y en el PGOU de Murcia, pudiéndose plantear este tipo de planes tanto para el suelo urbano como para el suelo urbanizable ya ordenado.

En cualquier caso, en el Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar se cumplirá con lo preceptuado por la LOTURM en los siguientes artículos:

Artículo 125. *Definición.*

El Plan Especial es el instrumento adecuado para la implantación de usos y actuaciones urbanísticas especiales en las distintas clases y categorías de suelo, en desarrollo del planeamiento general o, en el caso de no estar previsto en el mismo, cuando se justifique su procedencia.

Artículo 126. *Finalidad.*

1. En desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento general municipal, los Planes Especiales podrán tener por finalidad la ordenación sectorial de un territorio, la realización de actuaciones urbanísticas específicas o el establecimiento de determinadas medidas de protección, según proceda de acuerdo con su objeto.
2. Los Planes Especiales no podrán sustituir a los Planes Generales en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, por lo que, en ningún caso, podrán clasificar suelo, aunque sí introducir modificaciones y limitaciones a los usos previstos.

Artículo 127. Objeto de los Planes Especiales.

Con carácter meramente enunciativo, los Planes Especiales podrán tener por objeto:

- a) El desarrollo de los sistemas generales de comunicaciones, infraestructuras, espacios libres y equipamiento comunitario.
- b) La protección de vías de comunicación, vías verdes e itinerarios de especial singularidad.
- c) Planificación de infraestructuras y servicios.
- d) La ordenación y reordenación urbana.
- e) La ordenación y protección de conjuntos históricos, sitios históricos, zonas arqueológicas o áreas declaradas Bien de Interés Cultural.
- f) La ordenación de núcleos rurales.
- g) La adecuación urbanística y áreas de singulares características.
- h) La protección del paisaje.
- i) Ordenación de complejos e instalaciones turísticas.
- j) Cualesquiera otras finalidades análogas.

Artículo 128. Contenidos generales.

1. Los Planes Especiales se elaborarán con el grado de precisión correspondiente a los Planes Parciales en lo que se refiere a las determinaciones que constituyen sus fines e incorporarán la previsión de obras a realizar, la determinación del sistema de actuación, cuando la naturaleza de la obra requiera su ejecución, y la delimitación, en tal caso, de unidades de actuación.
2. Las determinaciones específicas serán las que dimanen de su naturaleza, del Plan General o de la aplicación de la legislación sectorial.
3. Los Planes Especiales señalarán el carácter indicativo de aquellas determinaciones que puedan ajustarse o alterarse mediante los instrumentos de gestión o ejecución, sin precisar de modificación.

Artículo 143. Documentos de los Planes Especiales.

Los Planes Especiales deberán contener los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, siendo de aplicación lo señalado en el artículo anterior para los planes parciales, con las siguientes particularidades:

a) La Memoria deberá justificar específicamente la conveniencia y oportunidad del Plan Especial, en relación a su objeto y finalidad.

b) Se acompañarán los estudios complementarios que resulten adecuados y deberán incorporar el estudio de impacto territorial en los supuestos previstos en esta ley y en el plan general.

En particular, cuando el Plan Especial ordene suelo no urbanizable o urbanizable sin sectorizar, deberá incluir Estudio de Impacto Territorial, acompañado de estudio de movilidad y Estudio de Paisaje.

El Plan incluirá también la documentación exigida en cada caso para su evaluación ambiental.

c) El Informe de sostenibilidad económica será exigible en aquellos casos en los que se lleven a cabo actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. En el caso de que el plan general ya contenga el informe de sostenibilidad económica referido al ámbito de actuación, solo será precisa su actualización.

Artículo 146. Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle.

1. Los Planes Parciales y Especiales y Estudios de Detalle podrán ser elaborados por los ayuntamientos, particulares y demás organismos competentes en el orden urbanístico.

2. Los Planes Especiales podrán también ser elaborados por los organismos que tengan competencias en virtud de las distintas legislaciones sectoriales.

3. En todos los casos, la aprobación definitiva corresponderá a los ayuntamientos competentes.

Artículo 147. Planes de iniciativa particular.

1. Los particulares, propietarios de suelo, podrán elaborar, y elevar a la Administración competente para su tramitación, los instrumentos de desarrollo del planeamiento general, siempre que estén legitimados para ello, conforme al sistema de actuación establecido en el planeamiento y según las siguientes reglas:

a) Los propietarios de suelo que representen el cien por cien del ámbito de actuación por el sistema de concertación directa.

b) Los propietarios de suelo que representen al menos el veinticinco por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de concertación indirecta.

c) Los propietarios de suelo que representen al menos el cincuenta por ciento del ámbito de actuación para aplicación del sistema de compensación.

d) Estos porcentajes se medirán sobre la totalidad del ámbito de actuación, incluidos los sistemas generales previstos, excluyendo, en su caso, los suelos de dominio público preexistentes.

2. Los particulares, aunque no sean propietarios, estarán legitimados cuando tengan reconocida su condición de urbanizador en el sistema de concurrencia.

3. Con independencia de lo previsto en los apartados 2 y 3 del artículo 145, los particulares podrán proponer modificaciones de planeamiento general para su oportuna tramitación, y caso de ser aceptadas por la Administración competente, serán asumidas como propias.

4. Los propietarios incluidos en alguna actuación urbanística deberán presentar los instrumentos de desarrollo en los plazos que, en su caso, establezca el planeamiento general

5. Una vez legitimados, les serán facilitados por los organismos públicos cuantos elementos informativos precisaren para llevar a cabo la redacción y podrán efectuar en fincas particulares las ocupaciones temporales necesarias para la redacción del plan con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículo 164. Tramitación de Planes Parciales y Especiales.

La tramitación de los Planes Parciales y Especiales se sujetará a las siguientes reglas:

a) Se formulará un avance junto con el documento ambiental estratégico que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental. Potestativamente, se podrá someter el avance al trámite de información pública y se remitirá a la dirección general competente en materia de urbanismo a efectos informativos.

b) La aprobación inicial, que incorporará el informe ambiental estratégico, se otorgará por el ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes.

Cuando se trate de planes de iniciativa particular, el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho convenga.

Simultáneamente el plan se someterá a informe de la dirección general competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

La denegación de la aprobación inicial de los planes de iniciativa particular solo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.

c) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

d) El plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la dirección general competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente.

2.2. REAL DECRETO LEGISLATIVO 7/2015, DE 30 DE OCTUBRE, POR EL QUE SE APRUEBA EL TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DE SUELO Y REHABILITACIÓN URBANA.

El artículo 20, "Criterios básicos de utilización del suelo", en su apartado b) establece:

b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación, garantizará una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social y comprenderá, como mínimo, los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo rural que vaya a ser incluido en actuaciones de nueva urbanización y el 10 por ciento en el suelo urbanizado que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior o eximir las para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.

2.3. EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE MURCIA.

Transcribiremos aquellos artículos del P.G.O.U. que son de aplicación directa al Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar previa tramitación del presente Plan Especial:

Así el art. 6.1.4.8. determina:

En suelo urbanizable de uso global residencial, salvo los sectores de mínima densidad, el Plan Parcial destinará obligatoriamente el 10% del aprovechamiento a la construcción de vivienda protegida. El Plan Parcial localizará las fincas destinadas a tal fin, calificándolas y distribuyéndolas equitativamente por unidades de actuación.

El proyecto de reparcelación de cada unidad incorporará las correcciones necesarias para evitar perjuicios en la valoración de las adjudicaciones y con el fin de que prevalezca el principio de justa distribución de beneficios y cargas. **En cuanto al restante aprovechamiento que se destine voluntariamente a la construcción de vivienda protegida se establece una prima de aprovechamiento del 30% sobre la cuantía del mismo.** Las presentes disposiciones resultarán igualmente de aplicación al suelo urbanizable sin sectorizar, una vez que se proceda a su sectorización.

Este artículo es el que fija la “prima de aprovechamiento” a que hemos hecho referencia y que es el objetivo primario del Plan Especial de Ordenación Urbana a desarrollar. Si bien el P.G.O.U. menciona que el “Plan Parcial destinará obligatoriamente el 10 % del aprovechamiento a la construcción de “vivienda protegida”, nos encontramos que el PP ZM-SA1 actualmente aprobado no contempla ningún suelo ni porcentaje destinado a tal vivienda, por lo que, voluntariamente se destinará el 100 % del aprovechamiento residencial de la UA II del PP del Sector ZM-SA1 a vivienda protegida, y sobre tal aprovechamiento se establecerá una prima del 9,3% debido a que no se puede acoger la prima del 30%, ya que las condiciones geométricas de la Unidad de Actuación II lo impiden.

Consecuencia también del artículo anterior, serán también de aplicación los artículos 8.1.1.3-a y 8.1.1.3 -b del PGOU de Murcia:

Art. 8.1.1.3-a

Sistema General de Equipamientos y Servicios Públicos:

Equipamientos estructurantes o institucionales (EE)

Grandes equipamientos o deportivos (ED)

Equipamientos (DE)

Cualquier modificación del planeamiento que suponga un incremento del volumen edificable de una zona residencial requerirá la previsión de mayores equipamientos en la cuantía de 5m² por cada 100m² de mayor aprovechamiento residencial que se proyecte. salvo que se trate de actuaciones en suelo urbano consolidado.

Art. 8.1.1.3. -b

Sistemas General de Espacios Libres y Zonas Verdes:

Parques Metropolitanos (VM): Equipados (VE); y Recreativos (VR)

Parques de Distrito o Pedanía (VD). Cualquier modificación del planeamiento que suponga un incremento del volumen edificable de una zona residencial requerirá la previsión de mayores espacios libres y zonas verdes en la cuantía de 20 m² por cada 100 m² de mayor aprovechamiento residencial que se proyecte.

2.4. EL PLAN PARCIAL DEL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE ZM-SA1 (U.A.-II).

El Plan Parcial del Sector ZM-SA1 prevé para la Unidad II los datos generales que a continuación se indican:

RESIDENCIAL	Superficie m ² suelo	Edificabilidad m ²	Viviendas Nº máx.
RD1.5A unifam.	360	731,55	4
RD1.5B unifam.	360	731,55	4
RB.5 Bloque 5	730	3.501,28	27
RB.6 Bloque 6	738,61	3.543,26	31
Total, residencial	2.188,61	8.507,64	66
DOTACIONES			
DE.Cultural	1.746,53		
DE.Equipamiento	1.656,38		
Total dotaciones	3.402,91		
ESPACIOS LIBRES			
A.J.N.2	466,98		
VIALES			
SSGG Adscritos	3.700		
Total E. Libres	8.828,55		
Total Unid.Act. II	14.420,07	8.507,64	66

El Plan Parcial prevé en la Unidad II dos tipologías de edificación residencial:

Zona bloque aislado (RB)

Ámbito y características (artículo 21)

El uso característico es el residencial.

Uso obligatorio: Comercial en planta baja.

Condiciones de la parcelación y edificación (artículo 22)

La parcela mínima será la que resulte de establecer:

- Un frente de parcela a calle mayor o igual a 10 m.
- Una superficie mínima por parcela de 300 m².

Dotación de garaje-aparcamiento:

Se dispondrá como mínimo la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m². de edificación o en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

Condiciones y parámetros (artículo 24)

Sistema de ordenación característico. Edificación aislada.

Condiciones de la edificación:

- a) Altura de la edificación: El número máximo de plantas será de 4 plantas + ático (13m.)
- b) Planta Baja: se destinará a uso comercial obligatoriamente.
- c) Garajes: Se dispondrán en planta sótano, al aire libre o en semisótano, pudiendo ocupar bajo rasante el espacio libre de la parcela.

Zona viviendas unifamiliares adosadas (RD).

Ámbito y usos (artículo 25)

El uso característico es el residencial.

Condiciones de la parcelación (artículo 26)

La parcela mínima será la que resulte de establecer:

- a) Un frente de parcela a calle mayor o igual a 6 m.
- b) Una superficie mínima por parcela de 100 m².

Separación a linderos (artículo 28):

- a) Parcelas colindantes: adosamiento
- b) Retranqueo máximo a frente de calle: 3 m.
- c) A lindero de fondo: mínimo 3 m

Número de máximo de plantas (artículo 28):

Dos plantas más una tercera retranqueando tres metros respecto a la planta inmediatamente inferior, con una altura máxima de cornisa de 10 m. Se permite la realización de una planta bajo rasante destinada a los usos complementarios de garaje o almacén e instalaciones.

Dotación de garajes (artículo 29)

Se dispondrá como mínimo la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación o en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

Cerramiento de parcela (artículo 30)

- a) Exterior: Frente a calle. Altura máx. 2 m. pudiendo ser opaco hasta una altura máx. de 1.2m.
- b) Medianero: Altura máxima 2.00 m.

Condiciones comunes a las zonas residenciales (art. 31):

Alturas:

La forma de medir las alturas totales, así como las parciales será la que indica el art. 16 de los Ordenanzas Municipales de Edificación.

Condiciones de uso:

Se permite el uso de vivienda colectiva de acceso común y unifamiliar en fila en viviendas independientes.

En todo caso deben considerarse excluidos los usos industriales y de almacenes que no puedan considerarse artesanos, talleres e instalaciones vinculadas a la vivienda (Categoría 1ª en situación 1ª)

Condiciones compositivas:

La composición arquitectónica será libre y en su caso estará sujeta a lo que determinen las OO.M.M.

Aislamiento acústico en las nuevas edificaciones (artículo 32)

Según lo dispuesto en el art. 9.11.4 del P.G.O.U. en todas las edificaciones de nueva construcción los cerramientos deberán poseer el aislamiento acústico mínimo exigido por la Norma Básica de Edificación NBE-CA-88 o Norma que la sustituya y por el P.G.O.U. En cualquier caso, el aislamiento acústico exigido para las nuevas construcciones será aquel que permita que se alcancen los niveles señalados por el interior de las viviendas por la Ordenanza Municipal sobre Protección de Medio Ambiente contra la Emisión de Ruidos y Vibraciones.

Se adoptarán las medidas necesarias y oportunas en cumplimiento del nivel sonoro respecto al vial de la Costera Sur a fin de cumplir con la Evaluación de Impacto Ambiental que determina el mismo para espacios ajardinados, que en el caso de las viviendas se realiza mediante la colocación de los elementos de apantallamiento precisos y que por los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Murcia sean exigidos y en el caso de las áreas ajardinadas, bien con estos elementos o mediante la formación de taludes que amortigüen el nivel sonoro en el vial de la costera sur, haciendo referencia a todo ello en los anexos de Memoria Ambiental.

3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

El impulsor del presente Plan Especial de Ordenación Urbana para la calificación de Suelo Residencial Protegido en la UA II del Plan Parcial del Sector ZM-SA1 es la Junta de Compensación de la UA II del Plan Parcial del Sector ZM-SA1, órgano que en fecha 3 de marzo de 2017 adoptó el correspondiente acuerdo para proceder a la redacción y presentación del Documento de Avance del Plan Especial de Ordenación Urbana para Calificación de Suelo Residencial Protegido en la UA II del Plan Parcial del Sector ZM-SA1 del PGOU de Murcia así como la documentación

necesaria posterior para su correcta tramitación y definitiva aprobación, teniendo la consideración de Promotor.

La relación de fincas, titularidad y superficies afectas por la actuación se determina en el siguiente cuadro resumen:

Parc. Inicial	Propiedad	Referencia Catastral	Referencia Registral	Superficie Real Neta en la actuación
1	Carelán, S.A. (50 %) y Proyectos y Construcciones Pérez Cánovas e Hijos, S.A. (50 %)	-	Finca registral 15.533 Sección 9ª R-6 Murcia	4.596,51 m2
2	Barrios Delgado, S.L.	4316715XH6041N0001MP	Finca registral 13.313 Sección 9ª R-6 Murcia	6.799,34 m2
3	Proyectos y Construcciones Pérez Cánovas e Hijos, S.A. y Otros	4316714XH6041N0001FP	Finca registral 5.327 Sección 9ª R-6 Murcia	333,78 m2
4	Proyectos y Construcciones Pérez Cánovas e Hijos, S.A. y Otros	4316713XH6041N0001TP	Finca registral 5.329 Sección 9ª R-6 Murcia	75,02 m2
5	Proyectos y Construcciones Pérez Cánovas e Hijos, S.A. y Otros	-	Finca registral 3.174 Sección 9ª R-6 Murcia	1.051,03 m2
6	Proyectos y Construcciones Pérez Cánovas e Hijos, S.A.	-	Finca registral 4.309 Sección 9ª R-6 Murcia	852,00 m2
7	Proyectos y Construcciones Pérez Cánovas e Hijos, S.A.	-	Finca registral 11.895 Sección 9ª R-6 Murcia	470,23 m2
8	Rosa María Romero Arenaza	-	Finca registral 1.096 Sección 9ª R-6 Murcia	203,79 m2
9	Proyectos y Construcciones Pérez Cánovas e Hijos, S.A. y Otros	-	Finca registral 11.893 Sección 9ª R-6 Murcia	38,37 m2
-	TOTAL PLAN ESPECIAL ORDENACIÓN URBANA UA II ZM-SA1	-	-	14.420,07 m2

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACION.

1. OBJETO, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Objeto

El objeto principal del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es la transformación de la calificación de tipo de suelo de las parcelas RD1.5A y RD1.5B de la UA II del Plan Parcial del Sector

ZM-SA1 de vivienda unifamiliar adosada a vivienda residencial en bloque (RB) y la calificación de suelo Residencial Protegido para esta Unidad de Actuación, todo ello al amparo de la prima de aprovechamiento que sobre el mismo permite aplicar el art. 6.1.4.8. del P.G.O.U. de Murcia, en relación al 30% de incremento de aprovechamiento sobre el aprovechamiento residencial que voluntariamente se destine a la construcción de vivienda protegida.

Dado que la totalidad de la Unidad de Actuación delimitada va cambiar la calificación a suelo Residencial Protegido el 30 % de incremento de aprovechamiento se realizaría a toda la unidad de actuación, sin embargo, debido a las condiciones geométricas de dicha unidad este incremento será del 9,3%.

Conveniencia

Indudablemente la actual situación del mercado inmobiliario provoca una gran cautela en el desarrollo de cualquier suelo. La cobertura legal que presta el P.G.O.U. de Murcia para aplicar la prima de aprovechamiento para suelo Residencial Protegido ha determinado que los propietarios de los terrenos y derechos vinculados a esta Unidad de Actuación II del PP del Sector ZM-SA1 (la Junta de Compensación) se inclinen por acogerse a esta opción, al objeto de poder rentabilizar la promoción de unas viviendas que en el momento actual tienen escasa salida comercial como viviendas libres. El incremento de edificabilidad permite viabilizar la actuación inmobiliaria tanto en la faceta de repercutir mejor los costes de adquisición de suelo como en ofertar un tipo de vivienda protegida de mayor aceptación social.

Oportunidad

Al no haberse completado el proyecto de reparcelación, ni el proyecto de urbanización de la Unidad de Actuación II del PP del Sector ZM-SA1, se pueden adaptar estos futuros proyectos al Plan Especial de Ordenación Urbana planteado y, al permitir el P.G.O.U. de Murcia la prima de aprovechamiento para suelo Residencial, entendemos oportuna la redacción de este Plan Especial que facilite la promoción de esta Unidad de Actuación, lo que repercutirá en beneficio de todo el área norte de la pedanía de Santo Ángel y su integración en la trama viaria circundante.

2. DETERMINACIONES DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

2.1. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

Los terrenos sobre los que va actuar el Plan Especial de Ordenación Urbana pertenecen a la Unidad de Actuación II del PP del Sector ZM-SA1 que tiene una superficie de 14.420,07 m², de los cuales 3.700 m² pertenecen Sistemas Generales Adscritos.

Los límites de la Unidad de Actuación II son los siguientes:

- Norte: Suelo NP, y ZI-SA2
- Sur: Suelo Urbano y UA-087
- Este: Unidad de Actuación III del Zm-SA1
- Oeste: Unidad de Actuación I del Zm-SA1

2.2. ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS, USOS Y EDIFICACIONES EXISTENTES.

El ámbito se encuentra a unos 500 metros del Río Guadalentín y 900 metros de áreas de la Red Natura 2000. De acuerdo al SNCZI, una parte es zona inundable. No obstante, la nueva urbanización prevista por el plan parcial vigente ha solventado este riesgo de inundación en la contigua UAI ya urbanizada, circunstancia que igualmente se produce en el ámbito del presente Plan Especial (UA II) con la actuación propuesta.

De acuerdo al Plan Parcial, dada la escasa pluviometría de la zona de actuación, que desaconseja el vertido directo a otras redes de aprovechamiento, se diseña una red unitaria de saneamiento para pluviales y residuales. Las aguas pluviales se recogerán a través de sumideros distribuidos a distancia inferior a 45 m teniendo en cuenta para su cálculo coeficientes de escorrentía de 0,9 en viales, 0,5 en parcelas edificadas y 0,1 en zonas verdes, así como el nivel pluviométrico de la ubicación.

El incremento del aprovechamiento propuesto en el presente Plan Especial tiene su correlativo en el incremento de recursos hídricos, razón por la cual a continuación se establece la cuantificación de dichos incrementos, calendario de disponibilidad y modo de satisfacer la demanda.

El Plan proyectado supondrá nuevas redes de abastecimiento y saneamiento con conexión a la red municipal. Estos servicios se llevarán a cabo sirviendo al sector mediante la oportuna conducción de las instalaciones municipales existentes.

En cuanto a la demanda de agua, de acuerdo al PLAN HIDROLÓGICO DE LA DEMARCACIÓN DEL SEGURA 2015/21, tenemos los siguientes datos de referencia:

APÉNDICE 8. DOTACIONES DE RECURSOS SEGÚN USO**Apéndice 8.1. Dotaciones para abastecimiento.****Apéndice 8.1.1. Dotaciones de agua suministrada. Población permanente.**

Población abastecida por el sistema	Valor de referencia (l/hab/día)	Rango admisible (l/hab/día)
Menos de 10.000	300	220-500
De 10.000 a 50.000	280	220-350
De 50.000 a 100.000	250	220-300
Más de 100.000	230	200-300

Apéndice 8.1.2. Dotaciones de agua suministrada. Población estacional.

Tipología	Dotación (l/día/vivienda)	Ocupación media
Vivienda unifamiliar de menos de 100 m ²	1.350	120 días/año
Vivienda unifamiliar de más de 100 m ²	1.670	
Apartamento	500	
Camping	120	

*Incluye parte proporcional de llenado de piscinas, riego de jardines y todos los usos domésticos.

En el caso que nos ocupa, teniendo en cuenta que se trata de población permanente y con una media de 4 habitantes por vivienda:

Viviendas proyectadas	95	= 95 viviendas
Habitantes	95 x4	= 380 hab
Valor de referencia (300 l/hab/día)	300 x 380	= 114.000 l/día
Demanda anual	114.000 x 365	=41.610.000 l/año

La demanda anual residencial se estima en 41.610 m³= 0,0416 hm³/año

Para los equipamientos DE se considera una dotación de 50l/20m²/día durante 260 días al año.

En el caso que nos ocupa se trata de 3.402,91 m² de zona de equipamientos:

$$3402,91 \text{ m}^2 \times 50/20 \times 260 \text{ días}/1000 = 2.211,89 \text{ m}^3 = 0,0022 \text{ hm}^3/\text{año}$$

La dotación total necesaria sería de: 0,0022 + 0,0416 = 0,0438 hm³/año

Las zonas ajardinadas serán regadas mediante aguas subterráneas de acuerdo a la normativa en vigor.

Se cumplirá con los requisitos definidos en el Plan Parcial vigente en cuanto a la instalación de la red de abastecimiento y saneamiento y se realizará la conexión a los puntos de acometida de

red de abastecimiento, de modo que la configuración será obligatoriamente mallada. El mantenimiento y reparación de toda la red corresponderá a la Entidad de Conservación hasta el momento de su recepción por parte del Ayuntamiento.

La demanda será abastecida de acuerdo al Plan Hidrológico del Segura por la Mancomunidad de Canales del Taibilla, organismo estatal que gestiona el suministro en alta de la mayoría de los municipios de la demarcación hidrográfica del Segura. Este organismo se encarga de gestionar los recursos procedentes del río del Taibilla y los recursos destinados al uso urbano desde el trasvase Tajo-Segura, así como los recursos procedentes de la desalinización destinados al uso urbano. Los municipios abastecidos por la MCT, se agrupan en unidades de demanda urbana en función de los distintos orígenes de recursos con los que cuentan, entre los que se encuentra el área de actuación.

Por otro lado la actuación no está afectada por vía pecuaria, dominio público hidráulico, de carreteras, ferrocarril, defensa, servidumbre aeronáutica, espacio natural o de interés geológico un bien cultural.

Los terrenos del sector conforman un rectángulo de unos 45 metros de ancho entre la Costera Sur y la Acequia de Beniján donde se conforman dos manzanas de 30 metros de anchura. En la actualidad el suelo se encuentra prácticamente transformado. Sobre el sistema general, obtenido anticipadamente por la administración, se ha construido un tramo de la Venida Costera Sur.

Los viales de acceso y las redes de infraestructura se encuentran en el entorno o perímetro y dotarán los servicios urbanísticos conforme tiene establecido el plan parcial.

2.3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

La Ordenación que se propone a través del presente Plan Especial de Ordenación Urbana para la calificación de Suelo Residencial Protegido en la UA II del Plan Parcial del Sector ZM-SA1 varía sensiblemente si la comparamos con la vigente en el Plan Parcial ZM-SA1.

Debido al incremento de edificabilidad, se crea una nueva área de espacio libre y se aumenta la superficie de espacio dotacional, en aplicación de los artículos 8.1.1.3-a y 8.1.1.3-b de las Normas del P.G.O.U. de Murcia relativos al incremento de 5m² cada 100m² de mayor aprovechamiento residencial destinado a equipamientos y de 20m² cada 100m² de mayor aprovechamiento residencial destinado a espacios libres y zonas verdes.

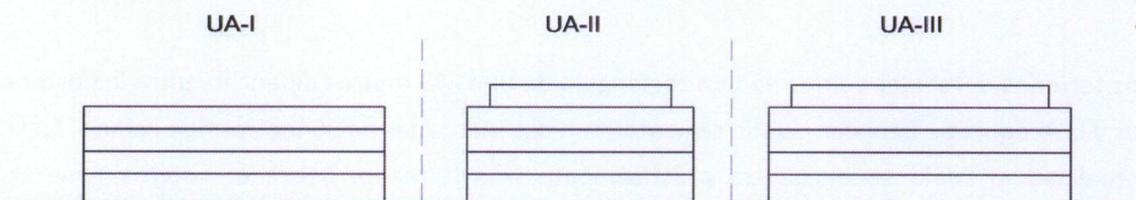
La situación de la nueva zona verde establecida en el plan parcial se considera la más adecuada, ya que sirve de espacio separador entre la actividad generada en el equipamiento y el espacio

residencial protegido. Asimismo, al establecer un espacio verde junto al residencial se evita crear una medianera de cinco plantas más ático hacia la Costera Sur, permitiendo generar una fachada hacia el espacio verde mejorando las condiciones del Plan Especial.

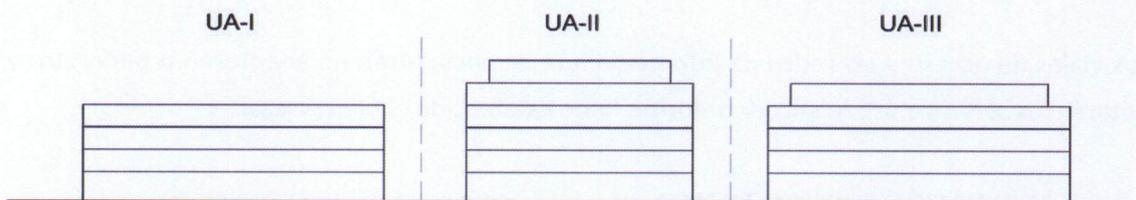
La calle peatonal entre las parcelas iniciales RD.1.5ª y RD.1.5B se transforma en una calle rodada donde se incrementarán el número de plazas de aparcamiento de la Unidad de Actuación.

Se reordena la parte residencial, que en el Plan Parcial se organizaba en dos parcelas de viviendas unifamiliares adosadas (RD1) y dos parcelas de viviendas en bloque (RB), mediante la organización de dos parcelas de viviendas en bloque (RB). As mismo, y para poder absorber el aumento de edificabilidad en estos dos bloques, se aumenta una planta en cada uno de ellos, si bien este aumento de altura se realiza de forma diferente. Así,

El bloque RB5 (rp) tiene cercanos en la UA-I (ya desarrollada) y en la UA-III (en gestión) bloques de altura similar, por lo tanto, se aumenta una planta completa.

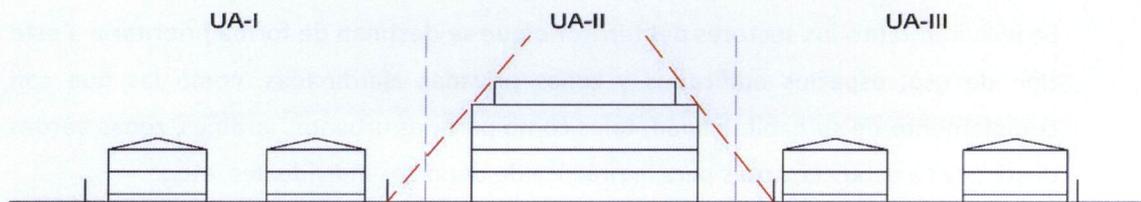


Sección actual manzana RB5

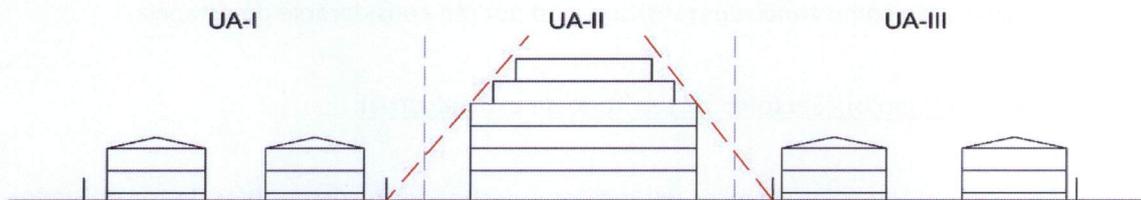


Sección propuesta modificación UA-II RB5

El bloque RB6 (rp) tiene cercanos en la UA-I y en la UA-III viviendas unifamiliares adosadas de III plantas de altura, por lo tanto, el aumento de este bloque se realiza retranqueando 3 metros.



Sección actual manzana RB6



Sección propuesta modificación UA-II manzana RB6

Respecto al equipamiento DE.2 no se plantea retranqueo ya que se crearía sobre aquél una medianera y obligaría a establecer un muro de 2 metros en la 5ª planta, con el consiguiente impacto visual, evitándose con la situación planteada. La cara norte del bloque RB6 (rp) en el lindero con la parcela DE.2 si bien es medianera tendrá tratamiento de fachada con el fin de evitar impacto visual.

La ordenación de los dos bloques generados mantiene la distribución del viario establecida en el Plan Parcial, manteniendo las mismas conexiones con el resto de Unidades de Actuación.

Al mantener el equipamiento situado al norte de la Unidad de Actuación (fachada a vial Costera Sur) se tendrá que respetar las condiciones establecidas en el Plan Parcial para reducir el nivel de ruido sobre las fachadas del ruido generado por el tráfico del referido vial.

La distribución de la calificación de usos del suelo previstos en el Plan Especial es la siguiente: residencial, equipamiento y zona verde.

Para realizar la zonificación acústica se siguen los Criterios para determinar la inclusión de un sector del territorio en un tipo de área acústica, establecidos en el anexo V del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

A los efectos de determinar los principales usos asociados a las correspondientes áreas acústicas se aplican los criterios siguientes:

Áreas acústicas de tipo a).- Sectores del territorio de uso residencial:

Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad, tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc..

Las zonas verdes que se dispongan para obtener distancia entre las fuentes sonoras y las áreas residenciales propiamente dichas no se asignarán a esta categoría acústica, se considerarán como zonas de transición y no podrán considerarse de estancia.

Áreas acústicas de tipo b).- Sectores de territorio de uso industrial:

Se incluirán todos los sectores del territorio destinados o susceptibles de ser utilizados para los usos relacionados con las actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

Áreas acústicas de tipo c).- Sectores del territorio con predominio de uso recreativo y de espectáculos:

Se incluirán los espacios destinados a recintos feriales con atracciones temporales o permanentes, parques temáticos o de atracciones así como los lugares de reunión al aire libre, salas de concierto en auditorios abiertos espectáculos y exhibiciones de todo tipo con especial mención de las actividades deportivas de competición con asistencia de público, etc.

Áreas acústicas de tipo d).- Actividades terciarias no incluidas en el epígrafe c):

Se incluirán los espacios destinados preferentemente a actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que les son propias etc.

Áreas acústicas de tipo e).- Zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran especial protección contra la contaminación acústica:

Se incluirán las zonas del territorio destinadas a usos sanitario, docente y cultural que requieran, en el exterior, una especial protección contra la contaminación acústica, tales como las zonas residenciales de reposo o geriatría, las grandes zonas hospitalarias con

pacientes ingresados, las zonas docentes tales como “campus” universitarios, zonas de estudio y bibliotecas, centros de investigación, museos al aire libre, zonas museísticas y de manifestación cultural etc.

Áreas acústicas de tipo f).- Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que los reclamen:

Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

Áreas acústicas de tipo g).- Espacios naturales que requieran protección especial:

Se incluirán los espacios naturales que requieran protección especial contra la contaminación acústica. En estos espacios naturales deberá existir una condición que aconseje su protección bien sea la existencia de zonas de cría de la fauna o de la existencia de especies cuyo hábitat se pretende proteger.

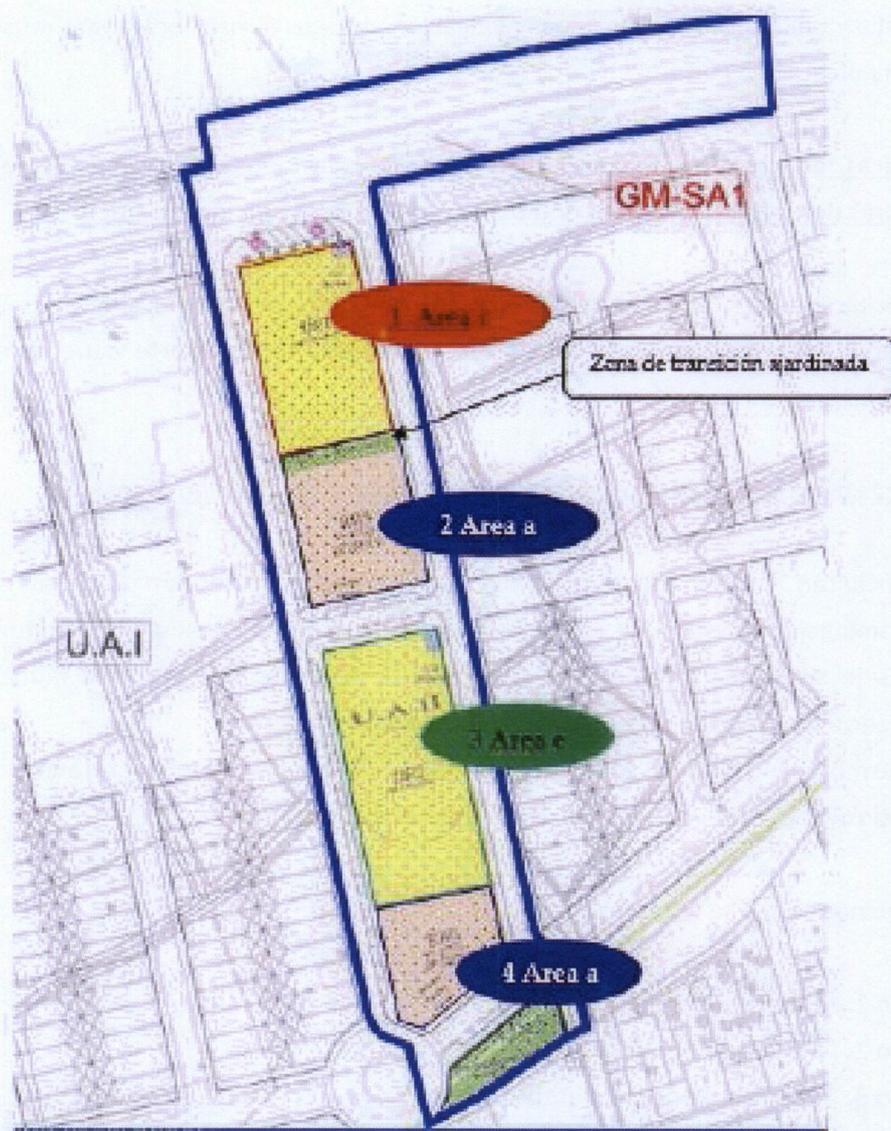
Asimismo, se incluirán las zonas tranquilas en campo abierto que se pretenda mantener silenciosas por motivos turísticos o de preservación del medio.

En el caso que nos ocupa se identifican:

- Punto 1. Área e para equipamiento
- Punto 2. Área a para zona residencial
- Punto 3. Área c para equipamiento
- Punto 4 y 5. Área a para zona residencial y jardines

Se identifica una zona ajardinada de transición entre el punto 1 y 2.

La zonificación acústica será la siguiente:



De acuerdo al anexo II de la Ordenanza Municipal de ruidos los objetivos de calidad acústica se clasifican en las siguientes áreas.

Anexo II

Niveles acústicos

TABLA I Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes (en exterior).

TIPO DE ÁREA ACÚSTICA		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requieran una especial protección contra la contaminación acústica. Se incluyen zonas de reposo o geriatría	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial, así como usos incluidos en el tipo e) que no requieran una especial protección contra la contaminación acústica	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c) (actividades comerciales y de oficinas, tanto públicas como privadas, espacios destinados a la hostelería, alojamiento, restauración y otros, parques tecnológicos con exclusión de las actividades masivamente productivas, incluyendo las áreas de estacionamiento de automóviles que le son propias, dotacional deportivo, dotacional servicios públicos).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos, actividades deportivas de competición con asistencia de público	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial, estaciones de viajeros	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

Estos valores varían en los nuevos desarrollos urbanísticos, siendo los límites los de la tabla anterior fijados en 5 dB(A) menos.

Según el artículo 12 de la ordenanza de ruidos del Ayuntamiento de Murcia para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica para el ruido aplicables a áreas acústicas, se considerará que se respetan cuando, para cada uno de los índices de inmisión de ruido, Ld, Le, o Ln, los valores evaluados conforme a los procedimientos establecidos en el anexo III, cumplen, en el periodo de un año, que:

Ningún valor supera los valores fijados en la correspondiente tabla, del anexo II

El 97% de todos los valores diarios no superan en 3dB los valores fijados en la tabla I del anexo II.

HORARIO DÍA

(UTILIZANDO LOS RESULTADOS DE MEDICIÓN REALIZADOS POR HORISU)

Punto	Zona	Descripción	Nivel maximo dB(A)	Exigencia dB(A)	Cumplimiento
1	c	Equipamiento	65	68	SI
2	a	Residencial y jardines	49	60	SI
3	e	Equipamiento	47	55	SI
4	a	Residencial y jardines	48	60	SI

HORARIO TARDE

(UTILIZANDO LOS RESULTADOS DE MEDICIÓN REALIZADOS POR HORISU)

Punto	Zona	Descripción	Nivel maximo dB(A)	Exigencia dB(A)	Cumplimiento
1	c	Equipamiento	59	68	SI
2	a	Residencial y jardines	48	60	SI
3	e	Equipamiento	48	55	SI
4	a	Residencial y jardines	48	60	SI

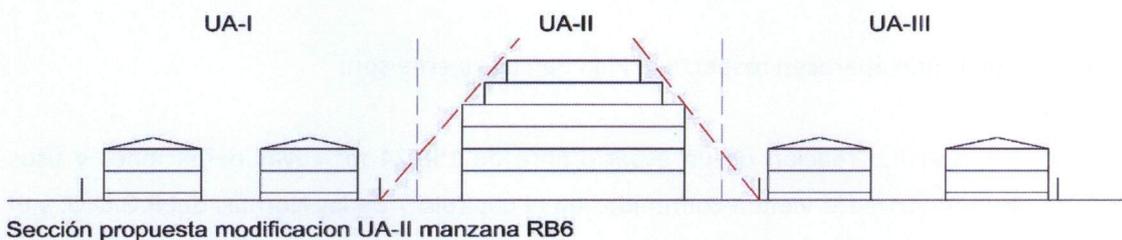
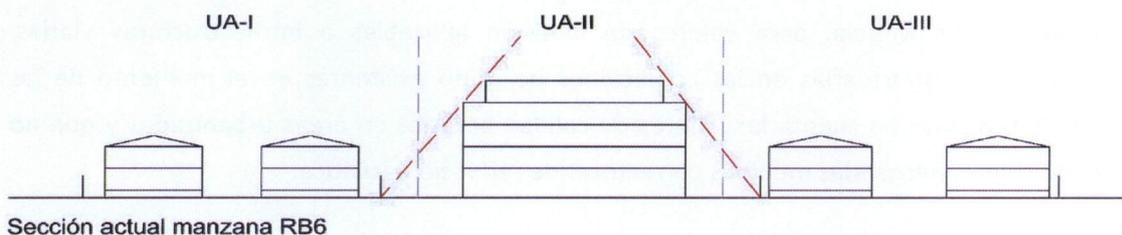
HORARIO NOCHE

(UTILIZANDO LOS RESULTADOS DE MEDICIÓN REALIZADOS POR HORISU)

Punto	Zona	Descripción	Nivel maximo dB(A)	Exigencia dB(A)	Cumplimiento
1	c	Equipamiento	50	58	SI
2	a	Residencial y jardines	47	50	SI
3	e	Equipamiento	45	45	SI
4	a	Residencial y jardines	47	50	SI

Entre las zonas DE1 (e) y la RB5 (a) se superan 5 dB(A), por lo que se ha delimitado una zona de transición ajardinada que atenuará los niveles de ruido.

Al mantener el equipamiento situado al norte de la Unidad de Actuación (fachada a vial Costera Sur) se respetarán las condiciones establecidas en el Plan Parcial para reducir el nivel de ruido sobre las fachadas del ruido generado por el tráfico del referido vial.



Además, se tendrán en cuenta las siguientes medidas generales a la hora de realizar las edificaciones.

Se utilizarán materiales para reducir el tiempo de reverberación y también como barrera para reducir la intensidad del sonido que viaja de un punto a otro, utilizando materiales absorbentes, como los porosos, que están compuestos por una estructura sólida dentro de la cual existen una serie de cavidades o poros intercomunicados entre sí y en el interior (las lanas de roca, espumas de poli estireno, moquetas etc...)

Se estudiará la posibilidad de instalar pantallas acústicas entre el foco emisor de ruidos y el receptor para reflejarlo y que llegue a amortiguarlo. Las pantallas proporcionan diferentes atenuaciones dependiendo del espectro de frecuencias de la fuente sonora, y de la absorción del recinto donde se coloca la barrera.

Se tendrá en consideración, además, la instalación de silenciadores, elementos que se colocan en las conducciones de gases, a la entrada y salida de los conductos para amortiguar el ruido producido por las turbulencias. Disipativos utilizando fibra de vidrio o espumas de poliuretano, Reactivos: variando la sección de los conductos o Disipativos-reactivos combinando las características de los anteriores.

Por último se estudiará la posibilidad de cerramientos parciales cuando no se consiga una reducción sonora suficiente utilizando barreras o apantallamiento.

El estudio de ruido realizado por Laboratorios HORYSU con fecha 24/06/17 concluye que el Plan Especial en parcelas RB5 Y RB6 en la U.A. II del plan Parcial del sector ZM-SA1 en Santo Angel, es compatible con los niveles de ruidos de medioambiente establecidos en la Ordenanza Municipal de protección del Medio Ambiente contra la emisión de ruidos y vibraciones del Ayuntamiento de Murcia, para valores de inmisión aplicables a infraestructuras viarias, ferroviarias y aeroportuarias en las condiciones de ruido existentes en el momento de las medidas y teniendo en cuenta los valores de calidad acústica en áreas urbanizadas y que no serán, por tanto, necesarias medidas correctoras de reducción acústica.

2.4. ZONIFICACIÓN Y USOS

Las nuevas zonas que aparecen respecto al Plan Parcial vigente son:

- EV1-II: Creación de un espacio libre de 158,24 m² cuyas definiciones y usos pormenorizados vienen contenidos en el capítulo 7 de las Normas del P.G.O.U. y el art. 17 de las Normas del P.P. ZM-SA1.
- DE: Se aumenta superficie, pasando de los 3.402,91 m² iniciales, a 3.442,95 m² distribuidos en dos parcelas de equipamiento DE, una de 1.481,42 m² (DE1) y otra de 1.961,53 m² (DE2). Las definiciones y usos pormenorizados vienen contenidos en el capítulo 6 de las Normas del P.G.O.U. y el art. 19 de las Normas del P.P.ZM-SA1.
- RB5 (rp) y RB6 (rp): Nueva ordenación residencial denominada en Bloque Aislado Residencial Protegido con la definición y usos similares a los del tipo RB contenidos en los arts. 21 al 24 de las Normas del PP ZM-SA1 pero adaptados por el Plan Especial de Ordenación Urbana. Ahora ya sin la obligación del uso comercial en planta baja, ni la limitación del número máximo de viviendas por parcela permitido y con una planta más de altura para cada uno de los bloques.

Las nuevas zonas EV1-II, la calle rodada (y sus aparcamientos) y el incremento de equipamientos DE, surgen debido al incremento de edificabilidad, en aplicación de los artículos 8.1.1.3-a y 8.1.1.3-b de las Normas del P.G.O.U. de Murcia relativos al incremento de 5m² cada 100m² de mayor aprovechamiento residencial destinado a equipamientos y de 20m² cada 100m² de mayor aprovechamiento residencial destinado a espacios libres y zonas verdes. Y según el artículo 124 i) de la LOTURM hay que prever aparcamientos públicos en proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo 1 por cada 100m² de aprovechamiento, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación.

En relación a la innecesariedad de establecer en la Memoria del Plan Especial el número máximo de viviendas a edificar, hay que manifestar que en el artículo 128 de la vigente Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, se establece que

los Planes Especiales se elaborarán con el grado de precisión correspondientes a los Planes Parciales (Artículo 124).

A tal efecto, en el artículo 124 de la referida Ley Regional del Suelo referente a las determinaciones que deben incluirse en los Planes Parciales, no se establece como requisito a incluir en el instrumento de planeamiento correspondiente, la determinación del número máximo de viviendas a edificar en el ámbito a ordenar urbanísticamente

La eliminación de la obligación del uso comercial en planta baja responde a la actual situación del mercado inmobiliario y de la posición geográfica del Plan Especial, con dos grandes unidades de actuación junto él, las cuales provocan un gran número de metros cuadrados de uso comercial. En la actual situación económica, al objeto de poder rentabilizar la promoción y que el desarrollo de la unidad sea viable, se estima la necesidad de eliminar la obligación de uso comercial en planta baja.

2.5. TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS

Obviando la edificación de las nuevas parcelas de Equipamientos DE1 y DE2 que viene regulada por el cap.6 de las Normas del P.G.O.U. y el art. 19 de las Normas del P.P.ZM-SA1, definimos la nueva tipología residencial del Plan Especial de Ordenación Urbana:

- RB (rp): Residencial en Bloque Aislado Residencial Protegido:
 - o Edificación plurifamiliar exenta en bloque de 5 plantas + ático (19m.).
 - o El uso característico es el residencial.
 - o Uso obligatorio: ninguno

Esta tipología es similar a la que viene regulada por el cap. 8 de las Normas del P.G.O.U., adecuándola a las necesidades de altura, edificabilidad y usos desarrollados en este Plan Especial.

2.6. DELIMITACIÓN DE UNIDAD DE ACTUACIÓN. JUSTIFICACIÓN DEL APROVECHAMIENTO RESULTANTE. VOLUMETRÍAS Y EDIFICABILIDADES

Partiendo de las superficies del Plan Parcial ZM-SA1, aplicando la prima de aprovechamiento (del 9,3 %) para suelo protegido en la UAII del PP del Sector ZM-SA1 y redistribuyendo edificabilidades, para conseguir tener en el futuro proyecto de reparcelación una parcela independiente para el 10% correspondiente al Ayuntamiento, obtenemos:

Plan Parcial		Incremento 9,3% edificabilidad	Plan Especial	
RB5	3.501,28	9.298,85	RB5 (rp)	5.352,72

RB6	3.543,26		RB6 (rp)	3.946,13
RD1.5A	731,55			
RD1.5B	731,55			
TOTAL	8.507,64	TOTAL		9.298,85

Con lo que la edificabilidad de la Unidad de Actuación II quedará de la siguiente forma:

	Plan Parcial	Plan Especial
Superficie de suelo (m ² s)	14.420,07	
Superficie de techo (m ² t)	8.507,64	9.298,85
Edificabilidad (m ² /m ²)	0,5899	0,6449

La edificabilidad aumentada en la Unidad de Actuación es de 791,21 m² sobre los 14.420,07m² del Plan Parcial, lo que supone un 5,487% más (inferior al 20% máximo permitido).

Y la superficie edificable protegida de 9.298,85 m² supone el 100,00% de la UA II del Plan Especial, porcentaje de reserva de edificabilidad protegida superior a la exigida por la LOTURM para los desarrollos urbanísticos.

La composición volumétrica de las nuevas parcelas RB 5(rp) y RB 6(rp) aparece definida en planos y está compuesta por dos volúmenes edificables:

Parcela	Superficie	Altura	Planta	Ocupación ¹	Edificabilidad
RB 5 (rp)	1.034,02	5 + ático	1-5	1.034,02	5.352,72
			Ático 1	683,21	
RB 6 (rp)	816,33	5 + ático ²	1-4	816,33	3.946,13
			5	581,22	
			Ático 1	377,92	

2.7. SISTEMAS GENERALES

El Artículo 8.1.1.3 de las Normas Urbanísticas del P.G.O.U. prevé en sus apartados a) y b) la necesidad de incrementar superficies destinadas a Sistemas Generales cuando exista un incremento de la volumetría edificable de una zona residencial, a razón de:

¹ No están incluidos los vuelos

² Dadas las características de las edificaciones ya construidas junto a este bloque, al elevar una planta más, se retranquean las dos últimas plantas (5ª Y 6ª) 3 y 6 m respecto de la fachada (salvo en la medianera al equipamiento) para mejorar la calidad espacial del entorno, estos retranqueos están definidos en los planos del Plan Especial

- $5m^2$ de equipamientos por cada $100m^2$ de mayor aprovechamiento residencial que se proyecte.
- $20m^2$ de espacios libres y zonas verdes por cada $100m^2$ de mayor aprovechamiento residencial que se proyecte.

Incrementos mínimos de EV y DE en función de la prima de aprovechamiento			Incrementos propuestos por el PLAN ESPECIAL	
		Sup.(m ²)		Sup.(m ²)
EV Espacios Libres	20%	158,24	EV1	158,24
DE Equipamiento	5%	39,56	DE	40,04

2.8. ESTRUCTURA VIARIA. APARCAMIENTOS

Aparcamientos

Según el artículo 124 i) de la LOTURM hay que prever aparcamientos públicos en proporción adecuada a la demanda específica y como mínimo 1 por cada $100m^2$ de aprovechamiento, con independencia de los que en la misma proporción se prevean para aparcamientos privados vinculados a la edificación.

Como quiera que el Plan Parcial justifica adecuadamente dentro de su ámbito el cumplimiento de tal requisito, exclusivamente razonaremos la creación de nuevas plazas de aparcamiento vinculadas al incremento de aprovechamiento.

Por tanto, si el incremento de edificabilidad es de $791,21 m^2$, el número de aparcamientos a incrementar sería de 7,91, de los cuales habrá que reservar un 2% para minusválidos (= 0.158 plazas). El Plan Especial prevé la creación de 10 nuevas plazas de garaje de las cuales 1 será para minusválidos.

Como el Plan Especial de Ordenación Urbana no modifica el viario planteado por el Plan Parcial, se transforma la calle peatonal situada entre las parcelas iniciales R.D.1.5A y R.D.1.5B en una calle rodada donde se crearán dos áreas de aparcamiento público en superficie. Esta nueva vía rodada se adaptará a las secciones de viario establecidas en la Orden VIV/561/2010, siendo el ancho de la acera de 2,20m de ancho.

2.9. CARACTERÍSTICAS Y TRAZADO DE REDES DE INFRAESTRUCTURAS

Respecto de todas las redes de infraestructura relativas a abastecimientos de agua, red de saneamiento, red eléctrica, red de alumbrado público, red de telecomunicaciones... el Plan Especial de Ordenación Urbana no varía las previsiones contenidas en el Plan Parcial.

Exclusivamente se han reproducido planimétricamente los esquemas de redes previstas por el Plan Parcial con la nueva ordenación prevista por el Plan Especial, variando las acometidas a las parcelas modificadas acorde a sus características.

3. JUSTIFICACIÓN DE SU INCIDENCIA Y COHERENCIA CON EL PLAN PARCIAL ZM-SA1/P.G.O.U.

El art. 132.2 de la LOTURM determina:

“Cuando se trate de operaciones no previstas en el Plan General, el Plan Especial no podrá modificar la estructura fundamental de aquel, debiendo justificar su incidencia y coherencia con el mismo”

Como el Plan Especial de Ordenación Urbana está previsto en lo dispuesto en el artículo 132 de la LOTURM, procederemos a justificar la incidencia y coherencia con el PP ZM- SA1, que es el instrumento urbanístico que realmente ordena pormenorizadamente este sector.

3.1. ESTRUCTURA FUNDAMENTAL DEL PLAN PARCIAL / P.G.O.U.

El presente Plan Especial mantiene la estructura fundamental del Plan Parcial en cuanto a:

- Ordenación viaria existente.
- Uso global del suelo, que sigue siendo residencial.
- Alineaciones de manzanas.
- Tipología edificatoria predominante del Plan Especial, cual es la de Bloque Aislado (RB)

3.2. INCIDENCIA EN EL PLAN PARCIAL /P.G.O.U.

La principal incidencia es la prima de aprovechamiento aplicada sobre el aprovechamiento residencial de UA II del PP del Sector ZM-SA1 voluntariamente destinado a vivienda protegida.

Esto hace que la UA II incremente su edificabilidad de 0'5894 m²/m² a 0'6607m²/m², teniendo finalmente una edificabilidad sustancialmente similar a la UA I.

Producto de lo anterior, respetando la proporción prevista por el PGOU de Murcia, se han incrementado los Espacios libres/zonas verdes y Dotaciones. Asimismo, se han previsto 11 nuevas plazas de aparcamiento, de las que una está reservada para minusválidos.

3.3. COHERENCIA CON EL PLAN PARCIAL / P.G.O.U.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana es coherente con el PGOU de Murcia en cuanto al incremento de aprovechamiento por aplicación de la prima de aprovechamiento prevista en el art. 6.1.4.8. de las Normas Urbanísticas del citado PGOU.

También es coherente con el Planeamiento de rango superior en la creación de nuevos Sistemas Generales, que devienen a la obligación prevista en los art. 8.1.1.3- apartados a) y b) del PGOU Murcia.

También es coherente con la aparición de nuevas plazas de aparcamiento producto del incremento de edificabilidad, por lo prescrito en el Reglamento de Planeamiento, LOTURM y el propio PGOU.

La tipología a plantear en el Plan Especial de Ordenación Urbana, de RB (rp), es similar a la ya existente en el Plan Parcial de RB, con las únicas diferencias de la no obligación de la planta baja con uso comercial y el incremento de una planta de altura.

Por todo lo anterior, podemos aseverar la coherencia de las anteriores incidencias respecto del Planeamiento de rango superior y la legislación urbanística vigente.

3.4. CUADROS RESÚMENES COMPARATIVOS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

Se presenta a continuación cuadros de superficies resumen del Plan Especial de Ordenación Urbana. Se resalta en trama los valores que cambian respecto al Plan Parcial.

CUADRO SUPERFICIES PLAN ESPECIAL		
RESIDENCIAL	Superficie m ² suelo	Edificabilidad m ²
RB5 (rp)	1.034,02	5.352,72
RB6 (rp)	816,33	3.946,13
Total, residencial	1.850,35	9.298,85
DOTACIONES		
DE. 1	1.481,42	
DE. 2	1.961,53	
Total, dotaciones	3.442,95	
CT	40,52	
ESPACIOS LIBRES		
A.J.N.2	466,98	
EV1	158,24	

VIALES	4.761,03	
SSGG Adscritos	3.700	
Total, Unid. Act. II	14.420,07	9.298,85

3.5. JUSTIFICACIÓN CUMPLIMIENTO ARTÍCULOS 154 Y 164 LOTURM.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se formula conjuntamente con el correspondiente Documento Ambiental Estratégico, que se someterá al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental.

El artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental (BOE-A-2013-12913) dice:

Artículo 6. **Ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica.**

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una **evaluación ambiental estratégica simplificada**:

a) Las **modificaciones menores** de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de **reducida extensión**.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

Por tanto, se considera que al Plan Especial de Ordenación Urbana de la UA II del PP del Sector ZM-SA1, le es de aplicación el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada por tratarse de un plan parcial de reducida extensión.

III. NORMAS ESPECÍFICAS

Se validan todas las NORMAS URBANÍSTICAS que figuran en el Plan Parcial ZM-SA1, concretamente los artículos 1º al 32º, redactándose un nuevo articulado (artículos 35 y 36) de aplicación exclusiva a las edificaciones residenciales de titularidad privada protegidas RB5 (rp) y RB6 (rp) de la Unidad de Actuación II del PP del Sector ZM-SA1 así como otro artículo (37) relativo a las normas de protección de valores culturales y ambientales:

CAPITULO 10 bis. CONDICIONES PARTICULARES DE LA ZONA BLOQUE AISLADO RESIDENCIAL PROTEGIDO RB (rp) DE LA UA II.

Artículo 35. Ámbito y usos.

1. Es la definida como bloque de vivienda en edificación aislada: edificación ajustada a las alineaciones definidas en los planos de Ordenación, de modo que conformen el espacio público.
2. El único uso permitido es el de vivienda en régimen de protección oficial. Cumplirán las prescripciones legales definidas para la edificación de Vivienda Protegida. La zona RB(rp) no tiene la obligación de uso comercial en planta baja.

Artículo 36. Condiciones de la parcelación y edificación.

1. Las parcelas edificables corresponden a su vez a las manzanas en que se subdivide la Zona y que quedan recogidas en el plano de parcelación.
2. La parcela mínima será la que resulte de establecer:
 - a. Un frente de parcela a calle mayor o igual a 10 m.
 - b. Una superficie mínima por parcela de 300 m².
3. La edificabilidad de las parcelas será para cada una de ellas, las que se recogen en el Cuadro de Aprovechamientos.
4. Altura de la edificación: El número máximo de plantas será 5 plantas + ático (19mt).
5. Las alineaciones son las definidas en los planos de Ordenación. Se permite retranqueos en planta baja:
 - a. Se establece un retranqueo de 3 metros en la 6ª planta para el bloque RB5 (rp) (el ático), conforme a planos de parcelación.

- b. Se establece un retranqueo de 3 metros en la 5ª planta y un retranqueo de 6 metros (respecto de fachada) en la 6ª planta (el ático) para el bloque RB 6 (rp), conforme a planos de parcelación.
 - c. La cara norte del Bloque RB 6 (rp), lindero a la Parcela DE.2, tendrá tratamiento de fachada.
6. Dotación de garaje-aparcamiento:
 - a. Se dispondrá como mínimo la dotación de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de edificación o en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.
 - b. Se dispondrán en planta sótano, al aire libre o en semisótano.
7. Hacia el exterior de la parcela los vuelos se regularán conforme a las OO.MM.
8. Condiciones uso piscina.
 - a. El uso de piscina, en su caso, deberá respetar y ajustarse a las normas urbanísticas establecidas en el PGOU de Murcia.

Artículo 37. Normas de protección de valores culturales y ambientes.

Este artículo transcribe el

Medidas previstas para prevenir, reducir y corregir los efectos relevantes en el medio ambiente por la aplicación del plan especial.

Medidas correctoras en fase de proyecto.

- Planificar en detalle las necesidades de movimientos de tierra (explanaciones, desmontes, etc.) con la finalidad de reducir al máximo las superficies de suelos alteradas y las consiguientes actuaciones de restauración posterior.
- Planificar en detalle la restauración de las áreas afectadas por movimientos de tierra, considerando la implantación de cobertura vegetal de especies autóctonas adecuadas, y como norma general, se evitará la introducción de especies exóticas.
- Considerar la implantación de especies vegetales autóctonas en la mayor cantidad posible, con el fin de contribuir a la fijación de carbono por las hojas y mitigar los efectos del cambio climático.
- Proyectar la edificación y urbanización de las parcelas de acuerdo a la zonificación acústica para dar cumplimiento a la normativa de ruidos, estableciendo las medidas correctoras o preventivas necesarias de acuerdo a su uso específico y tipología.

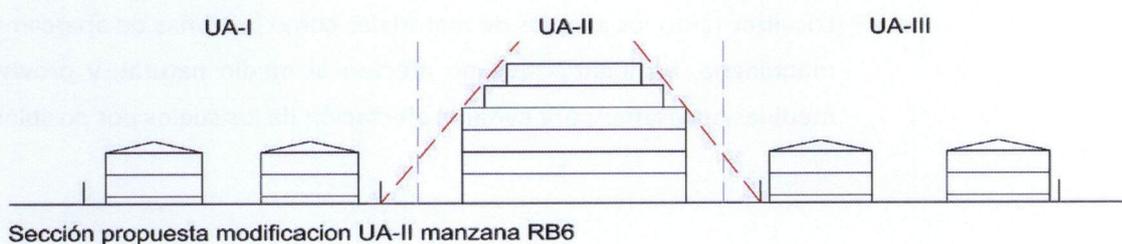
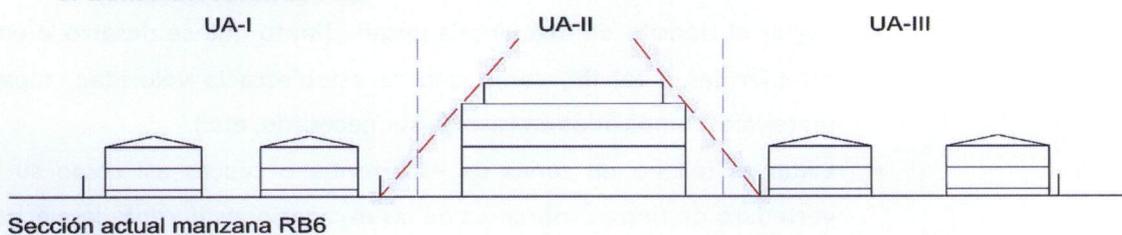
Medidas correctoras en fase de construcción.

CALIDAD DEL AIRE

- Regar las superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en suspensión, incrementando los riegos en días calurosos y/o con mucho viento.
- Cubrir con lonas los remolques de los camiones que lleven tierra o escombros, para evitar la emisión de partículas.
- Regar los accesos a la zona de obra para evitar el levantamiento de polvo por el tránsito de vehículos.
- Mantener la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos. La maquinaria debe pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.
- Realizar una adecuada ordenación del territorio en la zona para evitar la proximidad de zonas de vertido a núcleos habitados.

RUIDO

- Mantener los objetivos de la zonificación acústica, de tal modo que se asegure el cumplimiento de las determinaciones del Decreto regional sobre ruidos, tanto en cuanto a las emisiones, como en cuanto a las inmisiones.
- Mantener la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos.
- Al mantener el equipamiento situado al norte de la Unidad de Actuación (fachada a vial Costera Sur) se respetarán las condiciones establecidas en el Plan Parcial para reducir el nivel de ruido sobre las fachadas del ruido generado por el tráfico del referido vial.



Además se tendrán en cuenta las siguientes medidas generales a la hora de realizar las edificaciones.

- Se utilizarán materiales para reducir el tiempo de reverberación y también como barrera para reducir la intensidad del sonido que viaja de un punto a otro, utilizando materiales absorbentes, como los porosos, que están compuestos por una estructura sólida dentro de la cual existen una serie de cavidades o poros intercomunicados entre sí y en el interior (las lanas de roca, espumas de poli estireno, moquetas etc...)
- Se estudiará la posibilidad de instalar pantallas acústicas entre el foco emisor de ruidos y el receptor para reflejarlo y que llegue a amortiguarlo. Las pantallas proporcionan diferentes atenuaciones dependiendo del espectro de frecuencias de la fuente sonora, y de la absorción del recinto donde se coloca la barrera.
- Se tendrá en consideración, además, la instalación de silenciadores, elementos que se colocan en las conducciones de gases, a la entrada y salida de los conductos para amortiguar el ruido producido por las turbulencias. Disipativos utilizando fibra de vidrio o espumas de poliuretano, Reactivos: variando la sección de los conductos o Disipativos-reactivos combinando las características de los anteriores.
- Por último se estudiará la posibilidad de cerramientos parciales cuando no se consiga una reducción sonora suficiente utilizando barreras o apantallamiento.

GEOLOGIA Y MORFOLOGIA

- Minimizar los movimientos de tierra y desmontes mediante una adecuada planificación y zonificación de las distintas acciones vinculadas al proyecto.
- Diseño de la actuación urbanística acorde a la geomorfología de la zona.
- Vigilar el tránsito de maquinaria pesada (tanto que se desarrolle en las zonas establecidas a tal fin, como que se establezca la velocidad, tapado de los materiales remolcados en caso de ser necesario, etc.).
- Evitar el relleno en zonas de escorrentía o cauces así como su uso como vertedero de tierras sobrantes de las excavaciones durante la ejecución de las obras.
- Localizar tanto los acopios de materiales como las zonas de aparcamiento de la maquinaria, en lugares que no afecten al medio natural, y provistos de las medidas necesarias para evitar la afectación de los suelos por posibles vertidos.

HIDROLOGIA SUPERFICIAL Y SUBTERRANEA

- Minimizar la escorrentía mediante implantación de vegetación adecuada en taludes si los hubiere.
- Desarrollar medidas destinadas a minimizar posibles arrastres de materiales debido a la escorrentía superficial natural.
- Evitar las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de obra, etc., debiendo ser retirados a un vertedero autorizado. Otros residuos como chatarras, baterías usadas, envases y embalajes desechados, deberán ser entregados a gestores autorizados.

SUELO

- Retirar y almacenar la capa de suelo en las zonas que vayan a ocuparse. Reutilizar la capa superior del suelo para labores de revegetación y restauración del suelo.
- Usar, en la medida de lo posible, maquinaria ligera para evitar la compactación del suelo.
- Impedir el tránsito de maquinaria o aparcamiento de la misma fuera de la zona de obras, y en su caso, de la zona delimitada para su movimiento.
- Gestionar las escombreras, evitando la creación de vertederos ilegales.
- En caso de ser necesario realizar un mantenimiento de la maquinaria, se acondicionará una zona a tal fin (correctamente señalado e impermeabilizado), de modo que se eviten posibles vertidos de aceites, líquidos refrigerantes, etc. que puedan contaminar el suelo de la zona. Asimismo, se deberá contactar con un gestor autorizado para que se ocupe del tratamiento de los residuos generados durante el ya comentado mantenimiento.
- Tras la ejecución de los proyectos y obras, se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes o restos de las zonas de obra y alrededores. Se procederá a la limpieza de los terrenos afectados, depositando los residuos inertes en vertederos debidamente legalizados e identificados, o en su caso, contratando un gestor autorizado para que proceda a la recogida y tratamiento adecuado de los escombros o materiales sobrantes.

VEGETACIÓN

- Priorizar y potenciar la conservación de la vegetación autóctona y en particular de ejemplares o especies notables.

- Seleccionar las especies a emplear en jardinería y ejecución de zonas verdes. Emplear especies autóctonas del área de proyecto o de especies cultivadas tradicionalmente.
- Emplear, en los proyectos de paisajismo y jardinería, plantas procedentes de viveros autorizados que garanticen el origen tanto de las plantas como de las semillas.

FAUNA

- Evitar a toda costa la introducción/liberación de especies alóctonas o domésticas de fauna.
- En caso que sea viable, se colocará en los tendidos eléctricos dispositivos salvapájaros y aislantes con objeto de evitar la electrocución o choque de las aves.

PAISAJE

- Elegir ubicaciones poco visibles desde el exterior.
- Emplear en la medida de lo posible materiales autóctonos.
- Imitar la distribución natural de la vegetación del entorno.

CAMBIO CLIMÁTICO

- Reducir la velocidad de los vehículos y maquinaria en la fase de construcción, con el fin de reducir combustible y por tanto la emisión de gases con efecto invernadero.
- Realizar una adecuada programación de los viajes de transporte de material, con el fin de hacerlos más efectivos y reducir el número de horas que los vehículos están en funcionamiento.
- Emplear en la medida de lo posible materiales de proximidad, siempre que sea posible, con el fin de evitar grandes portes de materiales que suponen un mayor gasto de combustible.
- Utilizar materias primas libres de productos derivados del petróleo, siempre que sea posible.

Medidas correctoras en fase de funcionamiento.

Se procederá a realizar un seguimiento de la efectividad de las medidas protectoras y correctoras aplicadas introduciendo, en su caso, las modificaciones en detalle que sean necesarias para garantizar el éxito de las acciones recomendadas.

RUIDO

- Controlar las emisiones y adecuarlas a la legislación local de la zona.

SUELO

- Impedir el tránsito de personas y vehículos en zonas colindantes para evitar la compactación del suelo.

ILUMINACIÓN

- Para evitar la contaminación lumínica provocada por la iluminación del plan, deberá recurrir a un tipo de alumbrado que contenga lámparas poco contaminantes como las de Vapor de Sodio a Baja Presión, las cuales, emiten prácticamente sólo en una estrecha zona del espectro, dejando limpio el resto. Su luz es amarillenta y monocromática. Se utilizará dicha lámpara ya que es la recomendable para alumbrados fuera de núcleos urbanos. Son las más eficientes del mercado y carecen de residuos tóxicos y peligrosos.
- Impedir que la luz se emita por encima de la horizontal y dirigirla sólo allí donde es necesaria.
- Emplear luminarias apantalladas en las que la lámpara esté instalada en posición horizontal y el flujo luminoso se dirija únicamente hacia abajo.
- No iluminar más que las áreas que necesiten ser iluminadas, de modo que la luz no escape fuera de estas zonas y hacerlo exclusivamente de arriba hacia abajo.
- Prohibir los cañones de luz o láser, y cualquier proyector que dirija la luz hacia el cielo.
- Reducir el consumo en horas de menor actividad, de madrugada, mediante el apagado selectivo de luminarias. Apagar totalmente las luminarias que no sean necesarias.
- Realizar un estudio de eficiencia energética con el fin de adecuar el número de luminarias a las necesidades reales, con el fin de disminuir el consumo de energía eléctrica y por tanto contribuir a la reducción de emisiones de gases con efecto invernadero.

- Finalmente, y como medida general, se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas desarrolladas para la regulación de la actividad de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial y el establecimiento de las condiciones que han de tenerse en cuenta para su cumplimiento en las futuras reparcelaciones y edificaciones, concretamente en los aspectos relacionados con la protección de valores culturales y ambientales.

Medidas preventivas y correctivas establecidas en el ámbito del plan parcial.

- La jardinería de las zonas verdes se hará preferentemente con especies autóctonas, o especies ornamentales o de cultivos tradicionales inspiradas en el modelo actual de la huerta murciana.
- Las labores previas de desbroce de la vegetación no se harán en época de nidificación de las aves, es decir, entre marzo y agosto ambos inclusive.
- Los residuos y vertidos serán gestionados adecuadamente y de acuerdo a la normativa en vigor, a fin de evitar la contaminación por un proceso de lixiviación.
- El alumbrado de la vía pública se proyecta bajo criterios de eficiencia y ahorro energético, reducción del resplandor luminoso nocturno y adecuada gestión de los residuos generados por los mismos.
- Los edificios y viviendas tendrán instalados captadores solares para uso térmico que deberán aportar como mínimo el 60% de las necesidades de agua caliente sanitaria.
- Los proyectos de obra determinarán la tipología de los residuos generados, la forma en que se gestionarán, las operaciones de separación y recogida selectiva proyectada, así como el destino final de los mismos.
- Se tiene en cuenta las piezas más sensibles a los ruidos a la hora de planificar aperturas y ventanas en fachadas colindantes con la Costera Sur.
- La parcela del extremo sur se destina a una Senda Verde de acuerdo al Plan General, art.3.7.5.2 NNUU.

Medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Especial.

Se establece un sistema que trata de garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el Documento Ambiental Estratégico. Además, mediante el seguimiento y control propuestos, se podrán comprobar los efectos reales de ciertos impactos de difícil predicción. Esto permitirá tomar medidas que corrijan el impacto que se genere en el transcurso del tiempo.

Los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental serán los siguientes:

- Constatar el estado preoperacional, concretando en detalle aquellos factores afectados por la actuación proyectada y sobre cuyas afecciones se realizará el seguimiento.
- Proporcionar resultados específicos acerca de los valores de impacto alcanzados por los indicadores ambientales preseleccionados respecto a los previstos.
- Controlar la correcta ejecución y eficacia de cada una de las medidas correctoras y compensatorias previstas en el presente Documento Ambiental Estratégico, realizando un seguimiento de su evolución en el tiempo. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las medidas adecuadas.
- Detectar impactos no previstos en el Documento Ambiental Estratégico y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Informar sobre los aspectos objeto de vigilancia y ofrecer un método sistemático, lo más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia de una forma eficaz.

A continuación se detallan las acciones de vigilancia propuestas para asegurar el cumplimiento de las medidas mitigatorias anteriormente expuestas, sobre los diferentes factores del medio susceptibles de verse afectados:

- En primer lugar, y como medida general, si la autoridad competente lo estima oportuno, se informará, con aporte fotográfico, de la evolución de las obras, con indicación de las incidencias, desviaciones respecto a previsiones y causas.

SUELO

Las tareas que pueden afectar los suelos son, sobre todo, las labores de acondicionamiento o nivelación de los terrenos y el despeje y desbroce de las superficies necesarias para la ejecución de las obras, con el fin de controlar estos aspectos, se realizarán visitas periódicas, para tomar datos mediante inspecciones visuales, sobre el cumplimiento de las medidas establecidas para minimizar el impacto. Durante las visitas se observará:

- Vigilancia en el desbroce inicial, desmontes y cualquier otro movimiento de tierra para minimizar el fenómeno de la erosión y evitar la posible inestabilidad de los terrenos.
- Comprobar el uso de un área delimitada del terreno para llevar a cabo las operaciones de mantenimiento de equipos y maquinaria, acopio de materiales y otros servicios auxiliares para el personal.

- Se realizarán observaciones en las zonas limítrofes con el área de actuación, con el fin de detectar cambios o alteraciones no tenidas en cuenta en el presente Documento Ambiental Estratégico. Estos posibles cambios se registrarán y analizarán para adoptar en cada caso las medidas correctoras necesarias.
- Comprobar la existencia de contratos con gestores autorizados por la Comunidad Autónoma para la retirada de los residuos peligrosos que se puedan producir durante esta fase, así como que estas retiradas se efectúan como mínimo cada 6 meses y cumplimentándose correctamente la documentación asociada al traslado de residuos peligrosos.

CALIDAD DEL AIRE

Para el seguimiento de las emisiones de polvo, producidas en su mayor parte por la maquinaria que trabaje en las obras, se realizarán visitas periódicas a todas las zonas donde se localicen las fuentes emisoras. En estas visitas se observará si se cumplen las medidas adoptadas como son:

- Regar las superficies donde potencialmente puede haber una cantidad superior de polvo.
- Limitación de la velocidad de la maquinaria y vehículos por las pistas.
- Control de la maquinaria y vehículos motores para minimizar las emisiones de gases por combustión.

La toma de datos se realizará mediante inspecciones visuales periódicas, durante las horas del día en que las emisiones se consideren altas, en las que se estimará el nivel de polvo existente en la atmósfera y la dirección predominante del viento estableciendo cuáles son los lugares afectados.

Como norma general, la primera inspección se realizará antes del comienzo de las actividades para tener un conocimiento de la situación previa y poder realizar comparaciones posteriores.

FLORA Y FAUNA

- Se seguirá el control de las medidas elegidas para la minimización de los impactos a la flora y la fauna del lugar afectado por la actuación.
- En caso de detectarse alguna nueva afección a la vegetación o fauna del entorno, se procederá al estudio de la misma y a la adopción de cuantas medidas correctoras sean necesarias para intentar paliar los problemas encontrados.

IV. PLAN DE ACTUACIÓN

1. ETAPAS DE DESARROLLO

Se establece para el desarrollo del Plan Especial de Ordenación Urbana las siguientes etapas y fases:

Etapas:

Se prevé una única etapa, con plazo global de 10 años.

Fases:

1. Fase de Planeamiento.
 - La fase de planeamiento comprende la presentación, tramitación y aprobación del Plan Especial que se propone para la ordenación del ámbito.

2. Fase de Gestión.
 - Formulación del Programa de Actuación.
 - Proyecto de Reparcelación o Innecesariedad de Reparcelación, en su caso.

3. Fase de Urbanización:
 - Presentar el Proyecto de Obras de Urbanización.
 - Ejecutar las obras de urbanización en el plazo máximo de 2 años desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.
 - Conservar las obras de urbanización hasta la recepción de las mismas por el Ayuntamiento.
 - Ofrecer la recepción de las obras de urbanización al Ayuntamiento para su adecuada conservación.

4. Fase de Edificación
 - Solicitud de licencia de edificación y ejecución de la edificación
 - Plazo: 10 años para la presentación de la totalidad de proyectos de edificación, a contar desde la Aprobación Definitiva del Plan Especial.
 - El plazo máximo para la finalización de las obras de edificación será el fijado en cada licencia individual de edificación.

2. SISTEMAS DE ACTUACIÓN.

Dado que la modificación que plantea el presente Plan Especial requiere de la correspondiente fase de gestión urbanística, se determina que el sistema de actuación elegido para llevar a cabo aquélla será el de COMPENSACIÓN, para lo cual será necesario el cumplimiento de lo establecido en los artículos 206 y siguientes de la LOTURM o, subsidiariamente, el de Concertación Directa o Concertación Indirecta, por este orden.

3. DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS.

Los derechos de los propietarios del suelo urbanizable vendrán regulados por el art. 96 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia y por los artículos 7 y 8 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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 establecido.

Los propietarios de suelo urbanizable estarán sujetos a los siguientes deberes vinculados a la transformación urbanística:

a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover, en caso de iniciativa privada, los instrumentos de planeamiento, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y el Programa de Actuación y costearlos en la proporción que les corresponda.

b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales vinculados 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 los terrenos en que se localice el diez por ciento del aprovechamiento del sector. Este porcentaje podrá ser del veinte por ciento si se destina íntegramente al cumplimiento de la reserva de vivienda de protección pública.

e) Costear, conforme a lo establecido en esta ley y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización del sector, así como 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) Solicitar la licencia de edificación y edificar los solares cuando el plan así lo establezca, en los plazos que se fijan en este y en la preceptiva licencia municipal.

g) Garantizar los derechos de realojo y retorno de los ocupantes legales de viviendas que constituyan su residencia habitual.

h) Indemnizar a los titulares de derechos sobre las construcciones y edificaciones que deban ser demolidas y las obras, instalaciones, plantaciones y sembrados que no puedan conservarse.

i) Establecer la reserva de suelo necesario para realizar el porcentaje correspondiente de aprovechamiento residencial de la unidad de actuación con destino a vivienda de protección pública que en su caso establezca el planeamiento y como mínimo la reserva legal obligatoria, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional cuarta de esta ley.

Los deberes de los propietarios de suelo urbanizable, así como los deberes vinculados a la transformación urbanística vienen recogidos en los artículos 97 y 98 de la LOTURM.

4. PLAZOS Y ORDEN DE PRIORIDADES.

El plazo máximo previsto en la última etapa es de 10 años.

Los Plazos comenzarán con la Aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana.

- El plazo para la redacción y aprobación del documento de equidistribución se fija en 2 años. La transmisión a la Administración en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria tendrá lugar con la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.
- El plazo para la urbanización se fija en 10 años. La redacción de los proyectos de urbanización se realizará hasta el 5º año. La finalización de las obras de urbanización no superará el 10º año.
- El plazo para la solicitud de licencia de obras de edificación se establece en 10 años.
- En las condiciones de la licencia de obras se establecerán los plazos para su ejecución y el complemento, en su caso, de las obras de urbanización.
- Los Programas de Actuación establecerán las bases técnicas y económicas para el desarrollo de la Unidad afectada.

V. ESTUDIO E INFORME ECONÓMICO.

1. VIABILIDAD

Obligaciones de los beneficiarios de los terrenos en unidades de actuación:

- En materia de planeamiento:
 - o En los sistemas de iniciativa privada los propietarios deberán promover los instrumentos de planeamiento de desarrollo, gestión y urbanización en los plazos previstos por el Plan y costearlos en la proporción que les corresponda.
- En materia de cesiones de suelo:
 - o Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos destinados a viales, espacios libres y dotaciones públicas de carácter local o general, establecidas o adscritas por el planeamiento.
 - o Ceder los terrenos en los que se localice el 10% del aprovechamiento lucrativo, o adquirir a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente para su cesión a aquella.
- En materia de urbanización:
 - o Costear las obras de urbanización en la misma proporción de aprovechamiento urbanístico que les corresponda, y ejecutarla en los plazos previstos por el planeamiento cuando se gestionen por un sistema de iniciativa privada.
 - o Edificar los solares conforme a lo que el planeamiento establezca y en los plazos que en su caso fije.
 - o Se efectuará íntegramente la urbanización y se realizarán las conexiones o enlaces con los diferentes sistemas y servicios urbanos.
 - o Las obras de urbanización y edificación podrán simultanearse, pero estarán terminadas, en cuanto a servicios y accesos, antes de la primera ocupación.

2. EVALUACIÓN DE COSTOS

2.1. DE URBANIZACIÓN

Se incluyen los costos derivados de las obras de urbanización necesarias para realizar la unidad de Actuación que este Plan Especial plantea.

1. Agua.....	47.672,75 €
2. Saneamiento.....	74.018,22 €
3. Electrificación	55.892,19 €
4. Alumbrado Público	36.122,27 €
5. Pavimentaciones	86.779,98 €
6. Jardinería	17.866,47 €
7. Telefonía y Telecomunicaciones	14.362,39€
8. Gas Ciudad.....	11.896,56 €
9. Infraestructuras hidráulicas.....	40.534,82 €
10. <u>Infraestructuras eléctricas.....</u>	<u>47.456,45 €</u>

Total:432.602,10 €

En los costes de urbanización están incluido los costes de las obras de conexión con las redes generales.

Presupuesto Obras de Urbanización.....	432.602,10€
6% B.I.....	25.956,13 €
<u>14 % G.G.</u>	<u>60.564,29 €</u>
Presupuesto de ejecución por contrata (IVA excluido).....	519.122,52 €

2.2. OTROS COSTES:

También son considerados costes del proceso urbanizador los siguientes:

- Trabajos de topografía	1.927,59 €
- Redacción de proyectos:	
Redacción del Plan Especial	23.235,52 €
Redacción del Proyecto de Reparcelación	19.275,93 €
Redacción del Proyecto de Urbanización.....	35.467,72 €
<u>Dirección de las Obras de Urbanización.....</u>	<u>20.432,49 €</u>
Suma.....	100.339,25 €
- Tasas:	
Tramitación de licencias	8.481,41 €
Tasas para publicación anuncios en diarios oficiales y prensa.....	481,90 €
<u>Honorarios de Notaria y Registro de la Propiedad.....</u>	<u>10.312,62 €</u>
Suma.....	19.275,93 €

TOTAL, GASTOS (IVA excluido) 119.615,18 €

2.3. RESUMEN DE COSTES

Urbanización	519.122,52€
Otros costes.....	<u>119.615,18 €</u>
Total	638.737,70 €

3. ANÁLISIS ECONÓMICO - FINANCIERO.

El artículo 124 k) de la LOTURM determina que además de la evaluación económica anterior que se refiere a obras de urbanización, el planeamiento de desarrollo debe contener un análisis económico-financiero de los costos de esta actuación urbanística, que justifique la viabilidad y sostenibilidad económica de la misma.

La repercusión por m² de techo (9.298,85m²) del total de gastos de 638.737,70 euros sería de 68,69 €/m²

Estimándose que de la actuación se derivará la construcción de aproximadamente 95 viviendas (100m²t/viv.) significa una repercusión por unidad de vivienda de la totalidad de los gastos de gestión y urbanización de 6.869,99 euros.

Esta repercusión de costes es perfectamente asumible, y la viabilidad y sostenibilidad económica de la actuación queda justificada, más aún si cabe con la transformación de la tipología edificatoria del Plan Parcial, obsoleta desde el punto de vista mercantil en la actualidad, por una nueva tipología de vivienda protegida de superficie y precio limitado, que a día de hoy se muestra como la única con cierta demanda.

4. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.

4.1. DETERMINACIONES LEGALES

El artículo 143.c) de la Ley 13/2015, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, en lo relativo a los documentos de los Planes Especiales, exige el informe de sostenibilidad económica para actuaciones de urbanización, de reforma o renovación urbana o de dotación. Se considera que estamos en uno de estos supuestos.

4.2. IMPORTE DE LA INVERSIÓN.

Tal y como se ha indicado, el importe previsto de la inversión alcanza 638.737,70 €.

4.3. IMPACTO EN LA HACIENDA MUNICIPAL.

En primer lugar, procede señalar que la actuación no supondrá coste alguno para la hacienda municipal, siendo sufragada íntegramente por la Junta de compensación con cargo a fondos propios.

El Ayuntamiento de Murcia percibirá, en caso de solicitud de licencia de edificación de las parcelas de resultado, la cuota del impuesto de construcciones. Siendo el aumento de edificabilidad previsto de 929,89 m² y aplicando el tipo impositivo del 4 %, resultará un ingreso estimado por este concepto impositivo de unos 16.000 € de incremento respecto del aprovechamiento inicial susceptible de licencia de edificación, sin perjuicio de su mayor concreción en el momento de presentación de la pertinente licencia de obras y actividad.

Asímismo el Ayuntamiento de Murcia recibirá 92,99 m²t más en el momento que se redacte el correspondiente proyecto de reparcelación, como parte de la reserva del 10 % del aprovechamiento residencial.

Por otro lado, el Ayuntamiento de Murcia, una vez el ámbito esté desarrollado, urbanizado y construido, percibirá anualmente la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) que resulte desde el momento que el Catastro valore la finca con la construcción ejecutada, así como la correspondiente cuota del Impuesto de Actividades Económicas, cuyo uso sea compatible con las construcciones a desarrollar, a determinar una vez conocidos los epígrafes y la superficie destinada a cada uno de ellos en las instalaciones de las empresas que ejerzan, en su caso, actividad comercial.

VI. CONCLUSIÓN.

Con esta memoria, anexos y Planos de Información y Ordenación que se adjuntan, los autores del presente Plan Especial de Ordenación Urbana para calificación de Suelo Residencial Protegido en la UA II del Plan Parcial del Sector ZM-SA1 dan por finalizada su redacción.

Murcia, 16/10/2018



Manuel Hernández Jiménez
Arquitecto



Alejandro Valverde Aliaga
Abogado