

14/17-PL  
FC: 2/8/19



**RESUMEN EJECUTIVO DEL 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

## **OBJETIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA.**

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.

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%.

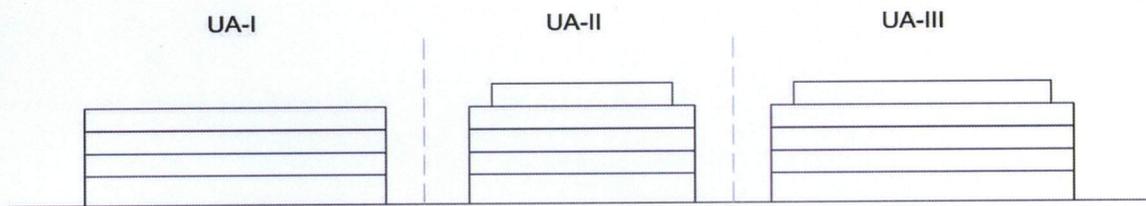
Debido al incremento de edificabilidad, se crea una nueva área de espacio libre, así mismo se aumenta la superficie de espacio dotacional, en aplicación de los artículos 8.1.1.3-a y 8.1.1.3-b de las Normas del P.G.O.U. de Murcia relativos al incremento de 5m<sup>2</sup> cada 100m<sup>2</sup> de mayor aprovechamiento residencial destinado a equipamientos y de 20m<sup>2</sup> cada 100m<sup>2</sup> 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. Así mismo 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.

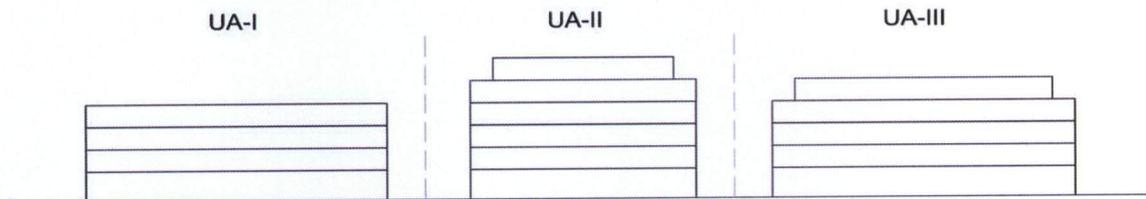
La calle peatonal entre las parcelas iniciales RD.1.5A y RD.1.5B, se transforma en una calle rodada donde se incrementarán el número de plazas de aparcamiento de la Unidad de Actuación.

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). Así mismo, y para poder absorber el aumento de edificabilidad en estos dos bloques, se aumenta una planta cada uno de los ellos, si bien este aumento de altura se realiza de forma diferente en cada uno de los bloques resultantes:

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.

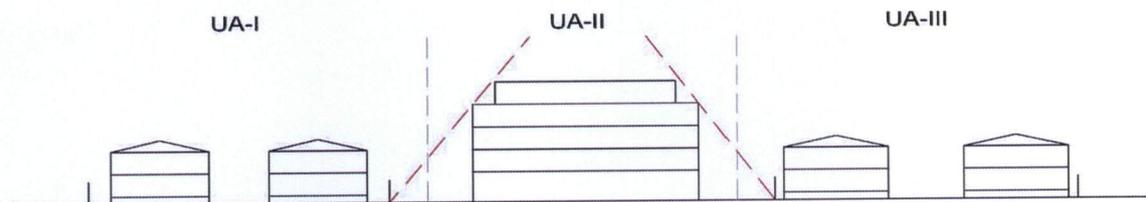


Sección actual manzana RB5

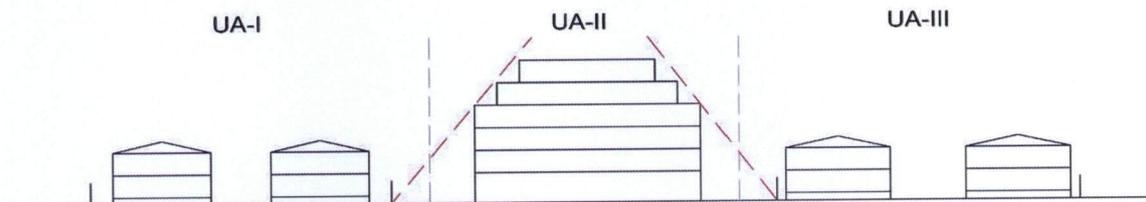


Sección propuesta modificación UA-II RB5

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 no se realiza retranqueo ya que éste se crearía sobre una medianera y obligaría a establecer un muro de 2 metros en la 5ª planta.

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.

## CUADROS RESÚMENES COMPARATIVOS DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS

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

RESIDENCIAL	Superficie m <sup>2</sup> suelo	Edificabilidad m <sup>2</sup>	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
<b>Total, residencial</b>	<b>2.188,61</b>	<b>8.507,64</b>	<b>66</b>
<b>DOTACIONES</b>			
DE.Cultural	1.746,53		
DE.Equipamiento	1.656,38		
<b>Total, dotaciones</b>	<b>3.402,91</b>		
<b>ESPACIOS LIBRES</b>			
A.J.N.2	466,98		
VIALES	4.661,57		
SSGG Adscritos	3.700		
<b>Total E. Libres</b>	<b>8.828,55</b>		
<b>Total, Unid.Act. II</b>	<b>14.420,07</b>	<b>8.507,64</b>	<b>66</b>

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 <sup>2</sup> suelo	Edificabilidad m <sup>2</sup>
RB5 (rp)	1.034,02	5.352,72
RB6 (rp)	816,33	3.946,13
<b>Total, residencial</b>	<b>1.850,35</b>	<b>9.298,85</b>
<b>DOTACIONES</b>		
DE. 1	1.481,42	
DE. 2	1.961,53	
<b>Total, dotaciones</b>	<b>3.442,95</b>	
CT	40,52	
<b>ESPACIOS LIBRES</b>		
A.J.N.2	466,98	
EV1	158,24	
VIALES	4.761,03	
SSGG Adscritos	3.700	
<b>Total, Unid. Act. II</b>	<b>14.420,07</b>	<b>9.298,85</b>

Murcia, 14/03/2018

  
Manuel Hernández Jiménez  
Arquitecto

Alejandro Valverde Aliaga  
Abogado