

**Proyecto, TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL NÚCLEO RURAL PA – CT8**

**Situación, Avda. Juan XXIII – Cabezo de Torres – Murcia**

**Promotor, COSTA CÁLIDA PROMOTORES DOS, S.L.**

**Arquitecto, Francisco Matás Luján**



Aprobado por el pleno de la Corporación  
en sesión de **28 NOV. 2019**

**A-MEMORIA**

- 1.- Objeto del proyecto.
- 2.- Iniciativa.
- 3.- Base legal y reglamentaria.
- 4.- Descripción del sector delimitado.
- 5.- Usos e infraestructuras.
- 6.- Determinaciones del planeamiento vigente.
- 7.- Ordenación propuesta y su justificación
- 8.- Aparcamientos.
- 9.- Obras de urbanización.
- 10.- Normas urbanísticas del Plan Especial.
- 11.- Tramitación.
- 12.- Conclusión.

**EL SECRETARIO GENERAL**



Conforme con sus antecedentes  
El Jefe del Servicio Admvo.

M<sup>a</sup> Dolores Martínez Gimeno

**B-ANEXOS**

- 1.- Relación de propietarios interiores al Plan Especial.
- 2.- Cuadro de Superficies construidas de viviendas existentes.
- 3.- Superficies de parcelas y edificabilidad según ordenación prevista por el Plan Espacial
- 4.- Informes compañías suministradoras
- 5.- Estudio económico-financiero
- 6.- Plan de etapas y sistema de actuación.
- 7.- Plazos de urbanización, ejecución de las obras y de la urbanización.

**C.-PLANOS**

- 1.- Situación del sector en la estructura territorial orgánica.
- 2.- Delimitación del sector según PGMO (PA-CT8).
- 3.- Actuación de PA-CT8.
- 4.- Parcelario catastro.
- 5.- Superficie de parcelas y superficies construidas (Estado actual).
- 6.- Dominio Privado – Superficies y volúmenes.
- 6.1.- Superficie de cesiones y parcelas netas.
- 7.- Ordenación / Zonificación.
- 8.- Dominio público.
- 9.- Cotas y rasantes.
- 10.- Viales y secciones.
- 11.- Esquema de instalaciones existentes.
- 12.- Esquema de abastecimiento.
- 13.- Esquema de saneamiento.
- 14.- Esquema de media y baja tensión.
- 15.- Esquema de telefonía.
- 16.- Alumbrado público
- 17.- Unidades de actuación.

## A.-MEMORIA

### 1.- Objeto del proyecto:

El presente proyecto tiene por finalidad el desarrollo de un sector dentro del Suelo Urbano, zona RD, previsto por el PGOU de Murcia en la intersección de Avda. Juan XXIII con Carril de los Alejos y el Carril de Los Gregorios, y la posterior ordenación de dicho sector mediante la redacción de un Plan Especial de Mejora del Núcleo Rural, que denominaremos TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL NÚCLEO RURAL PA – CT8, en Cabezo de Torres - Murcia, en su ámbito. **El presente documento recoge las indicaciones de los INFORMES de la gerencia de urbanismo de fechas 14 de octubre y 4 de diciembre de 2008.**

Dicho sector a delimitar se encuentra urbanizado y ocupado por viviendas unifamiliares aisladas en su mayoría. El objetivo del presente proyecto es la reordenación de las parcelas sin edificar, así como conseguir una rehabilitación residencial y ambiental, asegurando unas condiciones mínimas del viario y una dotación básica de espacios libre.

### 2.- Iniciativa:

El presente proyecto se realiza a requerimiento del promotor **COSTA CÁLIDA PROMOTORES DOS, S.L.**, con **C.I.F. B-73013435** y domicilio Social en **C/ Mayor, 183-B – El Raal, Murcia 30139** representado por **José Carmona Andrada**, con **DNI 74276369-P** y domicilio en **C/ Mayor, nº. 78-B – El Raal, Murcia 30139**, apoyándose en la posibilidad que establece el artículo 107 LS Región de Murcia:

*“Artículo 107.- 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”.*

### 3.-Base legal y reglamentaria:

Este proyecto de Desarrollo del Plan Especial de Mejora del Núcleo Rural, se redacta de acuerdo con lo dispuesto en la LS Región de Murcia y en la LS98, y en lo que no se oponga a éstas del RPU y RGU, y en especial en los apartados siguientes:

Art.164 y 170 LSRM, sobre Unidades de Actuación.

*“Artículo 164.- Unidades de Actuación.*

*1. Los proyectos de delimitación de Unidades de Actuación tienen por objeto la determinación de los límites de las Unidades de Actuación cuando no vengán establecidas en el planeamiento o para su modificación o reajuste, conforme a los criterios señalados en esta Ley.*

*2. El proyecto deberá contener los documentos y planos, a escala adecuada, necesarios para definir su objeto, justificando el cumplimiento de lo señalado para las Unidades de Actuación en esta Ley.*

*3. Los Proyectos de delimitación de Unidades de Actuación serán elaborados por los propietarios, por el urbanizador o de oficio por la Administración actuante, según proceda.*

*4. La tramitación de los proyectos de delimitación de Unidades de Actuación se sujetará al procedimiento regulado en el artículo 142 de esta Ley.”*

Art.164.4 y 142 LSRM, sobre la tramitación para la delimitación de unidades de actuación.

Art.107 y 114 LSRM, sobre definición de Plan Especial y su concreción en los Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación:

**"Artículo 114.- Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación.**

1. Los Planes Especiales de reforma interior y rehabilitación en suelo urbano podrán tener por objeto llevar a cabo actuaciones aisladas para la descongestión del suelo urbano, creación de actuaciones urbanísticas y equipamiento comunitario, saneamiento de barrios, resolución de problemas de accesibilidad, circulación o de estética y mejora del medio ambiente o de los servicios públicos y otros fines análogos.

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

Art.140 y 141 LSRM, sobre la tramitación de Planes especiales no previstos por el planeamiento general.

Además, el artículo 5.19.3 c) del PGOU de Murcia determina que la edificabilidad sobre parcela neta que asigna el PGOU al suelo urbano zonificado como RD "se ordenará a través de Estudio de Detalle", aunque en este caso se impone la redacción de un Plan especial al tratarse de un sector con suficiente superficie para poder definir viales y zonas de dominio público que deben cederse al ayuntamiento de Murcia.

**4.- Descripción del ámbito del Plan Especial de Mejora del Núcleo Rural delimitado:**

El ámbito del Plan Especial de Mejora del Núcleo Rural delimitado comprende unos terrenos de viviendas unifamiliares aisladas en su mayoría, cuyos titulares catastrales son:

|      |                      |                                   |
|------|----------------------|-----------------------------------|
| 1.   | 4897401XH6049N0001LI | JUAN PEDRO SÁNCHEZ MELGAR         |
| 2.   | 4897403XH6049N0001FI | JOSÉ SANCHEZ MUÑOZ                |
| 3.   | 4897404XH6049N0001MI | MIGUEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ          |
| 4.   | 4897405XH6049N0001OI | GABRIEL ALBERTO ALBIGER DE URRAZA |
| 5.   | 4897406XH6049N0001KI | RAÚL PUERTA SIERRA                |
| 6.   | 4797503XH6049N0001EI | MANUEL MUNUERA MUÑOZ              |
| 7.   | 4797503XH6049N0001JI | JOSÉ MUNUERA MUÑOZ                |
| 8.   | 4797502XH6049N0001II | TOMASA RABADÁN CÁNOVAS            |
| 9.   | 4897301XH6049N0001GI | ANTONIO ANDREU ESCUDERO           |
| 10.  | 4897103XH6049N0001WI | ROSALÍA MONTOYA MARTÍNEZ          |
| 10B. | 4897101XH6049N0001UI | PEDRO ORTEGA VALERA               |
| 11.  | 4897102XH6049N0001HI |                                   |
| 12.  | 4896903XH6049N0001YI | Mª EUGANIA CARNERO CABRERA        |
| 13.  | 4896902XH6049N0001BI | Mª PILAR VERGARA MARTÍNEZ         |
| 14.  | 4896901XH6049N0001AI | JOSE MELCHOR JIMENEZ MARTÍNEZ     |
| 15.  | 4896802XH6049N0001HI | ANTONIO PINA GUERRERO             |
| 15B. | 4896801XH6049N0001UI | GREGORIO PINA SABATER             |
| 16.  | 4896803XH6049N0001WI | ANTONIO PINA SABATER              |
| 17.  | 4896703XH6049N0001ZI | RAMON BALLESTER SABATER           |
| 18.  | 4895501XH6049N0001TI | Mª CARMEN OLIVA RIQUELME          |
| 19.  | 4995301XH6049N0001BI | Mª DOLORES TOMÁS MARTÍNEZ         |
| 20.  | 4995301XH6049N0001BI | Mª DOLORES TOMÁS MARTÍNEZ         |
| 21.  | 4893313XH6049S0001UH | JOSEFA GIL ARNALDOS               |
| 21B. | 4894501XH6049S0001IH | BIENVENIDA ALEGRÍA QUIRANTE       |
| 22.  | 4894502XH6049S0001JH | LUÍS BELMONTE ABELLÁN             |
| 23.  | 4894504XH6049N0001SI | JOSÉ ANTONIO TORTOSA ZARAGOZA     |
| 24.  | 4894505XH6049N0001ZI | MARÍA ABELLÁN LÓPEZ               |
| 25.  | 4895901XH6049N0001YI | ANGELES MUNUERA MUÑOZ             |
| 26.  | 4895401XH6049N0001OI | Mª DOLORES AMORES GARCÍA          |
| 27.  | 4896105XH6049N0001GI | BLAS CARRIÓN MUÑOZ                |
| 28.  | 4896104XH6049N0001YI | JESÚS VALVERDE GARCÍA             |
| 29.  | 4896102XH6049N0001AI | JUAN ANTONIO NOGUERA MUNUERA      |

|     |                      |  |
|-----|----------------------|--|
| 30. | 4896101XH6049N0001WI | Mª DEL CARMEN GÓMEZ RUIZ                         |
| 31. | 4896103XH6049N0001BI |  |
| 32. | 4796501XH6049N0001EI | MARÍA VALVERDE ZOMEÑO<br>DOLORES VALVERDE ZOMEÑO |
| 33. | 4897402XH6049N0001TI |  |
| 34. | 4995302XH6049N0001YI | FUENSANTA PALAZÓN ESTEBAN                        |
| 35. |                      | COSTA CÁLIDA PROMOTORES DOS, S.L.                |
| 36. | 30030A112002520000AH | HEREDEROS DE MARÍA MUÑOZ PÉREZ                   |

aunque figure como promotor COSTA CÁLIDA PROMOTORES, DOS, S.L.. Se acompaña en anexos la certificación catastral de la finca.

Dichos terrenos lindan al Norte, Este y Oeste con suelo no urbanizable NP y Sur con suelo urbano RM y Carril de los Alejos – Cabezo de Torres - Murcia.

El sector delimitado está clasificado por el PGOU vigente como Suelo Urbano, zona RD "Vivienda Unifamiliar Adosada", y comprende una **superficie total de 35.951,38 m<sup>2</sup>**.

#### **5.- Usos e infraestructuras:**

Los terrenos objeto del presente proyecto cuentan con todos los servicios urbanos en su fachada recayente a la Avda. Juan XXIII de Cabezo de Torres - Murcia, siendo por ello su clasificación de suelo urbano. Encontrándose todos las parcelas en uso excepto cinco, las n.ºs. 11, 31, 32, 33, 34 y 35.

Se incorpora en proyecto planos de estado actual e infraestructuras existentes.

#### **6.- Determinaciones del planeamiento vigente (PGOU de Murcia):**

El planeamiento y normativa urbanística que afecta a esta zona vienen fijadas por el PGOU de Murcia vigente según se justifica en el apartado siguiente.

#### **7.- Ordenación propuesta y su justificación:**

Conforme a lo recogido en la presente memoria y planos que la acompañan, se propone la justificación sobre el aprovechamiento urbanístico conforme a los siguientes puntos:

- Superficie Total del Sector = 35.951,38 m<sup>2</sup>.
- Edificabilidad Según RA = 0,3 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- Superficie Construida Actualmente = 10.607,00 m<sup>2</sup>.
- Superficie Construida Máxima Según RA (0,3 x 35.951,38) = 10.785,41 m<sup>2</sup>.

Se considera como índice de referencia para el aprovechamiento urbanístico 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

#### **CÁLCULO DE LA SUPERFICIE DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS**

**La dotación urbanística de zona verde de 406,74 m<sup>2</sup> se considera adecuada a las necesidades de población, al ser un suelo urbano consolidado de muy baja densidad, y rodeado de huerta tradicional.**

Debido a la escasa entidad de los equipamientos resultantes según el TRLSRM:

**5 m<sup>2</sup> / 100 m<sup>2</sup> superficie construida**

lo que supone:

$$1.100,40 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 11,004 \text{ m}^2 \times 5 \text{ m}^2 = 55,02 \text{ m}^2$$

Se considera conveniente unirlos a la zona verde de 351,72 m<sup>2</sup>, y así ampliar dicha **zona verde** a un total de **406,74 m<sup>2</sup>**. Ello se considera lo más adecuado debido a ser una zona de huerta con poca densidad de edificación.

Cotas de la zona verde



## 8.- Aparcamientos.

Dado el carácter de vivienda unifamiliar aislada o pareada, la dotación de plazas de aparcamiento, viene dada por las exigidas en el interior de las parcelas.

En cuanto a los aparcamientos adaptados a minusválidos, al ser suelo urbano consolidado de muy baja densidad, no procede la dotación de estas plazas, que por otra parte se podrían situar en el interior de las parcelas.

Se proyecta carril bici de 2,80 m. en menos cabo de las plazas de aparcamiento, que como se ha dicho se sitúan en el interior de las parcelas como así es lo habitual en la Avenida Juan XXIII en los extremos Norte y Sur del área del Plan Especial.

## 9.- Obras de urbanización:

Las obras de urbanización serán contratadas y sufragadas por cada uno de los propietarios durante el proceso de renovación de las edificaciones, previa fianza fijada por parte del servicio de obras de urbanización del Ayuntamiento de Murcia con carácter previo a la concesión de la licencia de obras.

La altura de la fábrica de cerramiento será de 0,80 m. de fábrica y el resto 2,00 m. será de seto vegetal o elementos ligeros de cerrajería.

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

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

#### 9.1.- Red de abastecimiento de agua.-

La red de agua se estructurará en forma mallada a partir de los entronque principales en el vial del límite oeste del sector.

Se establecerá una dotación mínima de 1,50 l/seg. por hectárea y una capacidad para la red principal de 75 l/seg. Además se proyectará una red de hidrantes contra incendios a distancias máximas de 200 m.

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

#### 9.2.- Red de saneamiento.-

La red proyectada funcionará mediante entronque a la conducción que discurre por la Avda. Juan XXIII. Cada edificación implantada deberá hacer de sus vertidos conforme lo dispuesto en el reglamento municipal del servicio de alcantarillado y desagüe de aguas residuales de Murcia.

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

#### 9.3.- Red viaria.-

El acceso principal al sector se realiza desde la Ctra. Churra-Cabezo de Torres y Ctra. Zarandona- Cabezo de Torres.

Todos los viales son de circulación doble.

Pavimentación: el carácter residencial del presente Plan Especial hace prever un tráfico rodado que corresponde a un firme T-2 para tráfico medio.

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

Estructura del firme:

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

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

- 20 cm. de subbase granular de zahorra artificial
- 15 cm. de base de hormigón de 200 Kg/cm<sup>2</sup>
- baldosa clase especial uso exterior

Aparcamientos: incluidos en viales y con la misma estructura de firme que las calzadas.

#### 9.4.- Red eléctrica de media tensión.-

La red de media tensión ya existe, siendo aérea.

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

- Reglamento sobre Condiciones Técnicas y Garantías de Seguridad en Centrales Eléctricas y Centros de Transformación (RD 3.275/82) y sus Instrucciones Técnicas Complementarias MIE-RAT (OM de 6.07.84 y 23.06.88)
- Reglamento Técnico de Líneas Aéreas Eléctricas de Alta Tensión (Decreto de 28.11.68)
- Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión (Decreto 842 de 2 de Agosto 2.002)
- Reglamento de Verificaciones Eléctricas (Decreto de 1203.54 y RD 1.735/84)
- Ordenanza General de Seguridad e Higiene en el Trabajo (OM de 9.03.71)

#### 9.5.- Red de distribución en baja tensión.-

Partirá y terminará en los centros de transformación existentes, y será totalmente subterránea en las parcelas actualmente sin edificar. Estará formada por conductores unipolares de aluminio y aislamiento nominal 1.000 V, y se constituirá en anillos que alcanzarán a todas las parcelas y alumbrado público. Las conexiones a los receptores se realizarán mediante armarios de distribución específicos para cada parcela o edificio previsto.

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

#### 9.6.- Alumbrado público.-

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

Los niveles de iluminación serán de 18 lux para calles principales y 12 para calles secundarias con tráfico rodado.

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

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

#### 9.7.- Canalización de telecomunicaciones.-

Se establecerán las infraestructuras de telecomunicaciones necesarias para la materialización de las instalaciones por las compañías concesionarias.

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

#### 9.8.- Red de gas.-

Se ejecutará conforme a las prescripciones de la compañía suministradora, mediante red subterránea con tubos mallados de polietileno.

Se preverá al menos una presión estática de servicio de 16 kg/cm<sup>2</sup> y una presión dinámica de servicio en los puntos de suministro entre 4 y 6 kg/cm<sup>2</sup>.

Se adjuntan informes de puntos de entronque dados por las compañías suministradoras de los distintos servicios urbanos y planos de esquemas de implantación de éstos.

### 10.- Normas Urbanísticas del Plan Especial de Mejora del Núcleo Rural:

#### Zonificación del suelo:

- 1.- NORMA URBANÍSTICA GENERAL RAPC (Parcelas de la 1 a la 34)
- 2.- NORMA URBANÍSTICA A (Parcela 35)

#### 1.- NORMA URBANISTICA GENERAL RAPC (Parcelas de la 1 a la 34)

##### Artículo 1 Definición.

*Tipología residencial caracterizada por vivienda unifamiliar aislada y/o pareada.*

##### Artículo 2 Condiciones de Uso.

###### 2.1.- Uso característico:

- Residencial.
- Aparcamientos: será obligatoria 1 plaza de garaje por vivienda que podrá situarse en sótano, semisótano o en el interior de la parcela.

###### 2.2.- Usos compatibles:

- Talleres Domésticos.
- Comercio Local.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garajes en sótano y planta baja

##### Artículo 3 Condiciones de la edificación.

###### 3.1.- Condiciones de la parcela

*La existente antes de la aprobación del PGOU de Murcia, no obstante se cederá el espacio resultante exterior al vallado de la parcela que se situará a 7,0 m. del eje de la carretera. Dicho espacio deberá ser cedido al Ayuntamiento y urbanizado, según establezca el Servicio de obras de Urbanización del Ayuntamiento de Murcia, estableciéndose la correspondiente fianza, que garantice su ejecución material.*

###### 3.2.- Posición de la edificación

- A. Aislada o pareada. La separación a linderos será de 3 m. a la alineación del vallado, 3 m. a linderos laterales y 3 m. al lindero posterior.

### **3.3.- Ocupación**

40% máximo.

### **3.4.- Edificabilidad neta y altura**

*El índice de edificabilidad será de 0,30 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> sobre la parcela neta resultante, antes de la cesión de 7m. al eje del vial.. El número máximo de plantas será de dos (2), con 7 m. de altura de cornisa. Se admite una tercera planta retranqueada a fachada, como espacio bajo cubierta.*

*Artículo 4 En todo aquello no definido en estas ordenanzas se estará a lo que determinen las O.O.M.M. de edificación.*

### **3.5.- Régimen transitorio de edificación**

*Las edificaciones que en aplicación de la presente norma, en el momento de la aprobación del presente plan sean disconformes con el, al objeto de evitar que queden fuera de ordenación, podrán realizar pequeñas obras de consolidación y mantenimiento de acuerdo al art. 36 de las ordenanzas municipales del plan general.*

## **2.- NORMA URBANÍSTICA A (Parcela 35)**

### **Artículo 1 Definición.**

*Tipología residencial unifamiliar (aislada o pareada) cuya presencia se caracteriza por la sucesión en hilera de unidades de edificación de viviendas aisladas, tipología tradicional y característica de esta zona en el entorno de la huerta de Murcia.*

### **Artículo 2 Condiciones de Uso.**

#### **2.1.- Uso característico:**

- Residencial.
- Aparcamientos: será obligatoria 1 plaza de garaje por vivienda que podrá situarse en sótano, semisótano o en el interior de la parcela.

#### **2.2.- Usos compatibles:**

- Talleres Domésticos.
- Comercio Local.
- Oficinas y Servicios profesionales.
- Equipamientos.
- Garajes en sótano y planta baja

### **Artículo 3 Condiciones de la edificación.**

#### **3.1.-Tipología: Edificación residencial en viviendas unifamiliares aisladas o pareadas.**

**Los mínimos de superficie de parcela serán de 200 m<sup>2</sup>. y 6 ml. de fachada.**

**Se cederá al espacio resultante exterior al vallado de la parcela que se situará a 7m. del eje de la carretera en la Avenida Juan XXIII, y el definido por la alineación del P.G.O.U en el carril de los Alejos, mediante las correspondientes segregaciones se llevará a cabo el proceso de edificación. Dicho espacio deberá ser cedido al Ayuntamiento y urbanizado.**

**3.2.- Posición de la edificación**

Libre en el interior de la parcela con separación mínima a linderos de 3 m.

**3.3.- Ocupación**

40% máximo.

A. La alineación de la fachada confrontante a vial se dispondrá a un mínimo de 3 m. de la alineación exterior.

B. Del lindero trasero estará separada una distancia equivalente a la mitad de la altura, sin que en ningún caso esta distancia pueda ser inferior a 3 metros..

**3.4.- Edificabilidad neta y altura**

La edificabilidad máxima de la parcela 35 es de 1.100,40m<sup>2</sup>

El índice de edificabilidad será de 0,30 m<sup>2</sup> por m<sup>2</sup> sobre la parcela neta resultante antes de la cesión de 7 m. al eje del vial principal. El número máximo de plantas será de dos (2), sin que en ningún caso se puedan sobrepasar los 7 metros de altura de cornisa. Se podrán realizar buhardillas según las ordenanzas del P.G.O.U..

Artículo 4 En todo aquello no definido en estas ordenanzas se estará a lo que determinen las O.O.M.M. de edificación.

**ANEXO: CUADRO RESUMEN NORMAS URBANÍSTICAS**

| Parcela | Calificación | m <sup>2</sup> parcela antes de la cesión de 7m al eje del vial | Ocupación (40%) | Edificabilidad (0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Nº plantas         |
|---------|--------------|---|-----------------|---|--------------------|
| 1       | RAPC         | 969,65 m <sup>2</sup>   |                 | 290,89 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 2       | RAPC         | 633,36 m <sup>2</sup>   |                 | 190,00 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 3       | RAPC         | 446,11 m <sup>2</sup>   |                 | 133,83 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 4       | RAPC         | 497,79 m <sup>2</sup>   |                 | 149,33 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 5       | RAPC         | 502,77 m <sup>2</sup>   |                 | 150,83 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 6       | RAPC         | 563,31 m <sup>2</sup>   |                 | 168,99 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 7       | RAPC         | 618,46 m <sup>2</sup>   |                 | 185,53 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 8       | RAPC         | 480,93 m <sup>2</sup>   |                 | 144,27 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 9       | RAPC         | 923,73 m <sup>2</sup>   |                 | 277,11 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 10      | RAPC         | 578,44 m <sup>2</sup>   |                 | 173,53 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 10BIS   | RAPC         | 982,29 m <sup>2</sup>   |                 | 294,68 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 11      | RAPC         | 813,56 m <sup>2</sup>   |                 | 244,06 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 12      | RAPC         | 598,63 m <sup>2</sup>   |                 | 179,58 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 13      | RAPC         | 540,38 m <sup>2</sup>   |                 | 162,11 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 14      | RAPC         | 533,37 m <sup>2</sup>   |                 | 160,01 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 15      | RAPC         | 569,00 m <sup>2</sup>   |                 | 170,70 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 15BIS   | RAPC         | 1.116,46 m <sup>2</sup>   |                 | 334,93 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 16      | RAPC         | 1.027,99 m <sup>2</sup>   |                 | 308,39 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 17      | RAPC         | 1.006,37 m <sup>2</sup>   |                 | 301,91 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 18      | RAPC         | 1.000,07 m <sup>2</sup>   |                 | 300,02 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 19      | RAPC         | 1.398,23 m <sup>2</sup>   |                 | 419,46 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 20      | RAPC         | 840,42 m <sup>2</sup>   |                 | 252,12 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |
| 21      | RAPC         | 1.079,39 m <sup>2</sup>   |                 | 323,81 m <sup>2</sup>                                 | II+Bh retranqueada |

|                   |      |               |             |                    |
|-------------------|------|---------------|-------------|--------------------|
| 21BIS             | RAPC | 568,41 m2.    | 186,58 m2   | II+Bh retranqueada |
| 22                | RAPC | 751,30 m2.    | 225,39 m2   | II+Bh retranqueada |
| 23                | RAPC | 666,91 m2.    | 200,07 m2   | II+Bh retranqueada |
| 24                | RAPC | 853,29 m2.    | 255,98 m2   | II+Bh retranqueada |
| 25                | RAPC | 743,67 m2.    | 223,10 m2   | II+Bh retranqueada |
| 26                | RAPC | 720,64 m2.    | 216,19 m2   | II+Bh retranqueada |
| 27                | RAPC | 477,39 m2.    | 143,21 m2   | II+Bh retranqueada |
| 28                | RAPC | 520,94 m2.    | 156,28 m2   | II+Bh retranqueada |
| 29                | RAPC | 513,75 m2.    | 154,12 m2   | II+Bh retranqueada |
| 30                | RAPC | 530,26 m2.    | 159,07 m2   | II+Bh retranqueada |
| 31                | RAPC | 739,75 m2.    | 221,92 m2   | II+Bh retranqueada |
| 32                | RAPC | 1.239,16 m2.  | 371,74 m2   | II+Bh retranqueada |
| 33                | RAPC | 515,52 m2.    | 154,65 m2   | II+Bh retranqueada |
| 34                | RAPC | 917,94 m2.    | 275,38 m2   | II+Bh retranqueada |
| 35                | A*   | 3.668,00 m2.  | 1.100,40 m2 | II+Bh retranqueada |
| 36                |      | 87,18 m2      |             |                    |
| SUMA              |      | 31.234,82 m2. | 9.344,92 m2 |                    |
| VIALES EXISTENTES |      | 4.716,56 m2.  |             |                    |
| TOTALES           |      | 35.951,38 m2. | 9.344,92 m2 |                    |

\*en esta parcela se delimita una Unidad de Actuación a los efectos de las cesiones correspondientes

#### 11.- Tráfico Rodado:

Se respeta los sentidos de circulación rodada, existentes en la Avda. Juan XXIII, pues no hay alternativa, al tener continuidad Norte-Sur.

En cuanto a la sección del vial principal en Avda. Juan XXIII se adopta: acera arbolada de 2,10 m, calzada de 7,00m, carril bici de 2,80m y acera arbolada de 2,10m. haciendo un total de 14,00m. tal como establecen el P.G.M.O en cuanto a las medidas correctoras y preventivas de la evaluación del impacto ambiental.

En cuanto a los dos caminos laterales (de los Alejos y al Carril de los Gregorios, parte izquierda) se establece: acera de 2,00m, calzada de 7,00m y acera de 2,00m con un total de 11,00m.

En cuanto al Carril de los Gregorios (camino lateral parte derecha) se establece: acera de 1,80m, calzada de 8,20m y arcén de 0,50m.

#### 12.- Tramitación:

La tramitación de la presente delimitación y Plan Especial de mejora del núcleo rural por parte de la administración municipal competente comprende las siguientes actuaciones, conforme lo dispuesto en el artículo 140 y 141 LSRM:

*"Artículo 140.- Tramitación de Planes Parciales y Especiales previstos en el planeamiento general.*

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

a) *La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, someténdolo a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y en dos diarios de mayor difusión regional.*

*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 sólo podrá producirse cuando presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.

b) 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.

c) 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.

Artículo 141.- Tramitación de Planes Parciales y Especiales no previstos en el planeamiento general.

La tramitación de los Planes de desarrollo no previstos expresamente en el Plan General se ajustará al procedimiento regulado en el artículo anterior, con la peculiaridad de que el periodo de información pública, tras la aprobación inicial y el trámite de audiencia a organismos competentes, será de dos meses, cuando no esté recogido un plazo mayor en la legislación sectorial aplicable."

### 13- Conclusión:

Se somete el presente TEXTO REFUNDIDO PARA LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL NÚCLEO RURAL PA – CT8, en terrenos de Avda. Juan XXII – Cabezo de Torres - Murcia, a la consideración de la administración municipal competente para que acuerde su publicación en el Boletín oficial de la Región de Murcia mediante los trámites legales que para ello prevé la legislación del suelo vigente.



Murcia, a 20 de febrero de 2017  
Francisco Matás Luján  
Arquitecto

 FRANCISCO MATAS LUJÁN  
ARQUITECTO  
Avda. JUAN CARLOS I, Nº 43, 5º C  
CP30009, Murcia - Edificio Tomás Guillén  
Teléfono 968 21 11 79  
ARQUITECTURA E INTERIORISMO

B.-ANEXOS

Conforme con sus antecedentes  
El Jefe del Servicio Administrativo.

M<sup>º</sup> Dolores Martínez Gimeno

Aprobado por el pleno de la Corporación  
en sesión de 28 NOV. 2019

EL SECRETARIO GENERAL



**1.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS INTERIORES DEL PLAN ESPECIAL DE MEJORA DEL NÚCLEO RURAL PAC-CT8 :**

| <b><u>Referencia Catastral</u></b> | <b><u>Propietario</u></b>                        |
|------------------------------------|--|
| 1. 4897401XH6049N0001LI            | JUAN PEDRO SÁNCHEZ MELGAR                        |
| 2. 4897403XH6049N0001FI            | JOSE SÁNCHEZ MUÑOZ                               |
| 3. 4897404XH6049N0001MI            | MIGUEL MARTÍNEZ MARTÍNEZ                         |
| 4. 4897405XH6049N0001OI            | GABRIEL ALBERTO ALBIGER DE URRAZA                |
| 5. 4897406XH6049N0001KI            | RAÚL PUERTA SIERRA                               |
| 6. 4797503XH6049N0001EI            | MANUEL MUNUERA MUÑOZ                             |
| 7. 4797503XH6049N0001JI            | JOSÉ MUNUERA MUÑOZ                               |
| 8. 4797502XH6049N0001II            | TOMASA RABADÁN CÁNOVAS                           |
| 9. 4897301XH6049N0001GI            | ANTONIO ANDREU ESCUDERO                          |
| 10. 4897103XH6049N0001WI           | ROSALÍA MONTOYA MARTÍNEZ                         |
| 10B. 4897101XH6049N0001UI          | PEDRO ORTEGA VALERA                              |
| 11. 4897102XH6049N0001HI           |  |
| 12. 4896903XH6049N0001YI           | Mª EUGENIA CARNERO CABRERA                       |
| 13. 4896902XH6049N0001BI           | Mª PILAR VERGARA MARTÍNEZ                        |
| 14. 4896901XH6049N0001AI           | JOSÉ MELCHOR JIMÉNEZ MARTÍNEZ                    |
| 15. 4896802XH6049N0001HI           | ANTONIO PINA GUERRERO                            |
| 15B. 4896801XH6049N0001UI          | GREGORIO PINA SABATER                            |
| 16. 4896803XH6049N0001WI           | ANTONIO PINA SABATER                             |
| 17. 4896703XH6049N0001ZI           | RAMÓN BALLESTER SABATER                          |
| 18. 4895501XH6049N0001TI           | Mª CARMEN OLIVA RIQUELME                         |
| 19. 4995301XH6049N0001BI           | Mª DOLORES TOMÁS MARTÍNEZ                        |
| 20. 4995301XH6049N0001BI           | Mª DOLORES TOMÁS MARTÍNEZ                        |
| 21. 4893313XH6049S0001UH           | JOSEFA GIL ARNALDOS                              |
| 21B. 4894501XH6049S0001IH          | BIENVENIDA ALEGRÍA QUIRANTE                      |
| 22. 4894502XH6049S0001JH           | LUÍS BELMONTE ABELLÁN                            |
| 23. 4894504XH6049N0001SI           | JOSÉ ANTONIO TORTOSA ZARAGOZA                    |
| 24. 4894505XH6049N0001ZI           | MARÍA ABELLÁN LÓPEZ                              |
| 25. 4895901XH6049N0001YI           | ÁNGELES MUNUERA MUÑOZ                            |
| 26. 4895401XH6049N0001OI           | Mª DOLORES AMORES GARCÍA                         |
| 27. 4896105XH6049N0001GI           | BLAS CARRIÓN MUÑOZ                               |
| 28. 4896104XH6049N0001YI           | JESÚS VALVERDE GARCÍA                            |
| 29. 4896102XH6049N000IAI           | JUAN ANTONIO NOGUERA MUNUERA                     |
| 30. 4896101XH6049N0001WI           | Mª DEL CARMEN GÓMEZ RUIZ                         |
| 31. 4896103XH6049N0001BI           |  |
| 32. 4796501XH6049N0001EI           | MARÍA VALVERDE ZOMEÑO<br>DOLORES VALVERDE ZOMEÑO |
| 33. 4897402XH6049N0001TI           |  |
| 34. 4995302XH6049N0001YI           | FUENSANTA PALAZÓN ESTEBAN                        |
| 35.                                | COSTA CÁLIDA PROMOTORES DOS, S.L.                |
| 36. 30030A112002520000AH           | HEREDEROS DE MARÍA MUÑOZ PÉREZ                   |

**2.- CUADRO DE SUPERFICIES CONSTRUIDAS DE VIVIENDAS EXISTENTES:**

**Parcela                      Superficie Construida**

|       |            |
|-------|------------|
| 1     | 560,00 m2. |
| 2     | 417,00 m2. |
| 3     | 430,00 m2. |
| 4     | 196,00 m2. |
| 5     | 196,00 m2. |
| 6     | 297,00 m2. |
| 7     | 297,00 m2. |
| 8     | 257,00 m2. |
| 9     | 483,00 m2. |
| 10    | 340,00 m2. |
| 10BIS | 279,00 m2. |
| 11    | 0,00 m2.   |
| 12    | 230,00 m2. |
| 13    | 155,00 m2. |
| 14    | 180,00 m2. |
| 15    | 392,00 m2. |
| 15BIS | 0,00 m2.   |
| 16    | 322,00 m2. |
| 17    | 307,00 m2. |
| 18    | 435,00 m2. |
| 19    | 595,00 m2. |
| 20    | 360,00 m2. |
| 21    | 317,00 m2. |
| 21BIS | 192,00 m2. |
| 22    | 637,00 m2. |
| 23    | 639,00 m2. |
| 24    | 151,00 m2. |
| 25    | 364,00 m2. |
| 26    | 340,00 m2. |
| 27    | 260,00 m2. |
| 28    | 414,00 m2. |
| 29    | 313,00 m2. |
| 30    | 252,00 m2. |
| 31    | -----      |
| 32    | -----      |
| 33    | -----      |
| 34    | -----      |
| 35    | -----      |
| 36    | -----      |

**Total construida                      10.607,00 m2**

**3.- SUPERFICIES DE PARCELAS Y EDIFICABILIDAD SEGÚN ORDENACIÓN PREVISTA:**

**Dominio privado:**

| Parcela              | Calificación | m <sup>2</sup> parcela antes de la cesión de 7m al eje del vial | Ocupación (40% sobre neta) | Edificabilidad (0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> ) | Nº plantas         |
|----------------------|--------------|---|----------------------------|---|--------------------|
| 1                    | RAPC         | 969,65 m2   |                            | 290,89 m2   | II+Bh retranqueada |
| 2                    | RAPC         | 633,36 m2   |                            | 190,00 m2   | II+Bh retranqueada |
| 3                    | RAPC         | 446,11 m2   |                            | 133,83 m2   | II+Bh retranqueada |
| 4                    | RAPC         | 497,79 m2.  |                            | 149,33 m2   | II+Bh retranqueada |
| 5                    | RAPC         | 502,77 m2.  |                            | 150,83 m2   | II+Bh retranqueada |
| 6                    | RAPC         | 563,31 m2.  |                            | 168,99 m2   | II+Bh retranqueada |
| 7                    | RAPC         | 618,46 m2.  |                            | 185,53 m2   | II+Bh retranqueada |
| 8                    | RAPC         | 480,93 m2.  |                            | 144,27 m2   | II+Bh retranqueada |
| 9                    | RAPC         | 923,73 m2.  |                            | 277,11 m2   | II+Bh retranqueada |
| 10                   | RAPC         | 578,44 m2.  |                            | 173,53 m2   | II+Bh retranqueada |
| 10BIS                | RAPC         | 982,29 m2.  |                            | 294,68 m2   | II+Bh retranqueada |
| 11                   | RAPC         | 813,56 m2.  |                            | 244,06 m2   | II+Bh retranqueada |
| 12                   | RAPC         | 598,63 m2.  |                            | 179,58 m2   | II+Bh retranqueada |
| 13                   | RAPC         | 540,38 m2.  |                            | 162,11 m2   | II+Bh retranqueada |
| 14                   | RAPC         | 533,37 m2.  |                            | 160,01 m2   | II+Bh retranqueada |
| 15                   | RAPC         | 569,00 m2.  |                            | 170,70 m2   | II+Bh retranqueada |
| 15BIS                | RAPC         | 1.116,46 m2.  |                            | 334,93 m2   | II+Bh retranqueada |
| 16                   | RAPC         | 1.027,99 m2.  |                            | 308,39 m2   | II+Bh retranqueada |
| 17                   | RAPC         | 1.006,37 m2.  |                            | 301,91 m2   | II+Bh retranqueada |
| 18                   | RAPC         | 1.000,07 m2.  |                            | 300,02 m2   | II+Bh retranqueada |
| 19                   | RAPC         | 1.398,23 m2.  |                            | 419,46 m2   | II+Bh retranqueada |
| 20                   | RAPC         | 840,42 m2.  |                            | 252,12 m2   | II+Bh retranqueada |
| 21                   | RAPC         | 1.079,39 m2.  |                            | 323,81 m2   | II+Bh retranqueada |
| 21BIS                | RAPC         | 568,41 m2.  |                            | 186,58 m2   | II+Bh retranqueada |
| 22                   | RAPC         | 751,30 m2.  |                            | 225,39 m2   | II+Bh retranqueada |
| 23                   | RAPC         | 666,91 m2.  |                            | 200,07 m2   | II+Bh retranqueada |
| 24                   | RAPC         | 853,29 m2.  |                            | 255,98 m2   | II+Bh retranqueada |
| 25                   | RAPC         | 743,67 m2.  |                            | 223,10 m2   | II+Bh retranqueada |
| 26                   | RAPC         | 720,64 m2.  |                            | 216,19 m2   | II+Bh retranqueada |
| 27                   | RAPC         | 477,39 m2.  |                            | 143,21 m2   | II+Bh retranqueada |
| 28                   | RAPC         | 520,94 m2.  |                            | 156,28 m2   | II+Bh retranqueada |
| 29                   | RAPC         | 513,75 m2.  |                            | 154,12 m2   | II+Bh retranqueada |
| 30                   | RAPC         | 530,26 m2.  |                            | 159,07 m2   | II+Bh retranqueada |
| 31                   | RAPC         | 739,75 m2.  |                            | 221,92 m2   | II+Bh retranqueada |
| 32                   | RAPC         | 1.239,16 m2.  |                            | 371,74 m2   | II+Bh retranqueada |
| 33                   | RAPC         | 515,52 m2.  |                            | 154,65 m2   | II+Bh retranqueada |
| 34                   | RAPC         | 917,94 m2.  |                            | 275,38 m2   | II+Bh retranqueada |
| 35                   | A*           | 3.668,00 m2.  |                            | 1.100,40 m2   | II+Bh retranqueada |
| 36                   |              | 87,18 m2.   |                            |   |                    |
| SUMA                 |              | 31.234,82 m2.   |                            | 9.344,92 m2   |                    |
| VIALES EXISTENTES    |              | 4.716,56 m2.  |                            |   |                    |
| TOTALES              |              | 35.951,38 m2.   |                            | 9.344,92 m2.  |                    |
| Total privado        |              | 31.234,82 m2.   |                            |   |                    |
| Total privado neto = |              | 28.999,96 m2. (después de cesión para viales y zonas verdes)    |                            |   |                    |

(\*) sobre parcela bruta

**Dominio público:**

| Cesiones                   | Superficie          |   |
|----------------------------|---------------------|---|
| Transformador              | 16,90 m2*           | * Cesión exclusiva por parte de la parcela nº35 |
| EV                         | 406,74 m2*          | * Cesión exclusiva por parte de la parcela nº35 |
| Viario                     | 1.811,22 m2         |   |
| Viario existente           | 4.716,56 m2         |   |
| <b>Total público</b>       | <b>6.951,42 m2</b>  |   |
| <b>TOTAL Plan Especial</b> | <b>35.951,38 m2</b> |   |

**OCUPACIÓN SOBRE PARCELA NETA**

| PARCELA | PARCELA NETA | OCUPACION 40% |
|---------|--------------|---------------|
| 1       | 922,28 m2    | 368,91 m2     |
| 2       | 591,08 m2    | 236,43 m2     |
| 3       | 415,78 m2    | 166,31 m2     |
| 4       | 465,61 m2    | 186,24 m2     |
| 5       | 381,76 m2    | 152,70 m2     |
| 6       | 529,84 m2    | 211,93 m2     |
| 7       | 581,90 m2    | 232,76 m2     |
| 8       | 456,66 m2    | 182,66 m2     |
| 9       | 877,82 m2    | 351,13 m2     |
| 10      | 533,01 m2    | 213,20 m2     |
| 10bis   | 919,77 m2    | 367,91 m2     |
| 11      | 745,29 m2    | 298,11 m2     |
| 12      | 575,51 m2    | 230,20 m2     |
| 13      | 514,21 m2    | 205,68 m2     |
| 14      | 463,87 m2    | 185,55 m2     |
| 15      | 482,78 m2    | 193,11 m2     |
| 15bis   | 1.116,46 m2  | 446,58 m2     |
| 16      | 973,69 m2    | 389,47 m2     |
| 17      | 955,00 m2    | 382,00 m2     |
| 18      | 968,55 m2    | 387,42 m2     |
| 19      | 1.358,27 m2  | 543,31 m2     |
| 20      | 812,38 m2    | 324,95 m2     |
| 21      | 1.031,00 m2  | 412,40 m2     |
| 21bis   | 568,41 m2    | 227,36 m2     |
| 22      | 705,72 m2    | 282,28 m2     |
| 23      | 631,87 m2    | 252,75 m2     |
| 24      | 799,94 m2    | 319,98 m2     |
| 25      | 701,29 m2    | 280,52 m2     |
| 26      | 676,64 m2    | 270,65 m2     |
| 27      | 456,39 m2    | 182,56 m2     |
| 28      | 497,60 m2    | 199,04 m2     |
| 29      | 485,42 m2    | 194,16 m2     |
| 30      | 375,60 m2    | 150,24 m2     |
| 31      | 712,82 m2    | 285,12 m2     |
| 32      | 1.106,50 m2  | 442,60 m2     |
| 33      | 481,99 m2    | 192,80 m2     |
| 34      | 884,60 m2    | 353,84 m2     |
| 35      | 3.168,29 m2  | 1.267,31 m2   |
| 36      | 73,66 m2     | 29,79 m2      |
| Suma    | 28.999,96 m2 | 11.599,99 m2  |

#### **4.- INFORMES DE LAS COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS:**

Se adjuntan cartas de respuesta de las distintas compañías suministradoras de servicios urbanos, dando puntos de entronque de las distintas redes:

- Aguas de Murcia, para abastecimiento de agua y saneamiento.
- Iberdrola, para suministro de electricidad.
- Telefónica, para servicio de telecomunicaciones.
- Gas Murcia, para suministro de gas natural (pendiente de contestación por escrito).

## **5.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO:**

### 5.1 Introducción. Perspectivas de desarrollo.

El presente estudio económico tiene por objeto completar el tejido urbano de las cinco parcelas que quedan sin edificar.

La aprobación del P.G.O.U. de Murcia prevé un crecimiento importante de la ciudad hacia el Norte, con lo cual se considera que la zona tiene fuerte demanda de carácter residencial, dada la implantación de la ciudad deportiva de Murcia, así como de varios complejos comerciales, así como la cercanía de la Avda. Miguel Induráin.

Por todo ello, la viabilidad económica y urbanística de este enclave de servicios parece asegurada, en base a su privilegiada situación y al previsible aumento de la demanda de servicios que va a llevar aparejado el desarrollo de toda la zona.

### 5.2 Costes de urbanización

Para la realización del presente proyecto se ha procedido a un estudio del terreno y de la documentación facilitada por la Gerencia de Urbanismo. Asimismo se ha procedido a realizar un levantamiento topográfico del terreno, que junto con las previsiones de las compañías suministradoras, ha permitido hacer una evaluación muy aproximada de los costes que se van a producir para la implantación de las obras de urbanización necesarias para el desarrollo del sector.

Está prevista la implantación de la red de gas natural. Para ello se destinarán 19.200 €.

La totalidad de las obras de urbanización exteriores a las parcelas y conexiones a servicios exteriores al sector se evalúan estimando unos costos de 23,6 €/m<sup>2</sup>.\* en las parcelas no urbanizadas y sin edificar, las cuales supondrían 165.491,00 € de ejecución por contrata.

\* Teniendo en cuenta que la zona está urbanizada en un tanto % elevado.

### 5.3 Costes de indemnizaciones

No existen otros derechos o propiedades que deban valorarse, por lo que el capítulo de indemnizaciones se entiende de coste cero en este proyecto.

### 5.4 Otros Costes

También deben considerarse otros gastos del proceso urbanizador tales como, honorarios técnicos, financieros, tasas...

|   |            |
|---|------------|
| Honorarios de proyecto de Plan Especial | 8.900,00 € |
|---|------------|

|  |                    |
|--|--------------------|
| Honorarios de proyecto de urbanización | 3.900,00 €         |
| Honorarios de dirección                | 3.900,00 €         |
| Tasas, notarías, registro, etc.        | 9.765,54 €         |
| Costes financieros estimados           | 26.000,00 €        |
| <b>Total otros costes</b>              | <b>52.465,54 €</b> |

### 5.5 Resumen de costes de urbanización del Plan Especial

La estimación de costes de los principales componentes del proceso urbanizador es la siguiente:

|                               | CESIONES<br>(7,00m. al eje vial) | ZONA VERDE       | TOTAL               |
|-------------------------------|----------------------------------|------------------|---------------------|
| Urbanización                  | 155.520,46 €                     | 14.140,05        |                     |
| Indemnizaciones               | 0,00 €                           | 0,00             |                     |
| Otros costes                  | 52.465,54 €                      | 0,00             |                     |
| <b>Total</b>                  | <b>207.986,00 €</b>              | <b>14.140,05</b> |                     |
| 16% IVA                       | 33.277,76 €                      | 2.262,41         |                     |
| <b>Importe total estimado</b> | <b>241.263,76 €</b>              | <b>16.402,46</b> | <b>271.094,69 €</b> |

El importe total del proceso urbanizador se estima en **doscientos setenta y un mil noventa y cuatro euros, con sesenta y nueve céntimos de euro.**

### 5.6 Análisis de repercusiones

La superficie del Plan Especial es de 35.951,38 m<sup>2</sup>, las parcelas edificables restantes suman 7.080,37 m<sup>2</sup> y la superficie construida 4.805,00 m<sup>2</sup>.

Las repercusiones del proceso urbanizador serían:

| CONCEPTO     | IMPORTE €           | POR M2 PARCELA               | POR M2 CONSTR.               |
|--------------|---------------------|------------------------------|------------------------------|
| Urbanización | 167.096,73          | 23,60 €/m <sup>2</sup>       | 50,21 €/m <sup>2</sup>       |
| Otros costes | 52.465,54           | 7,41 €/m <sup>2</sup>        | 15,76 €/m <sup>2</sup>       |
| <b>Total</b> | <b>219.562,27 €</b> | <b>31,01 €/m<sup>2</sup></b> | <b>65,97 €/m<sup>2</sup></b> |

Estas repercusiones son costes perfectamente asumibles para un sector como éste, siendo por tanto viable su urbanización.

### CUADRO DE COSTOS DE URBANIZACIÓN DEL ESPACIO DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

**(7m. desde el eje de la carretera):**

| <u>Parcela</u> | <u>Costo Urbanización</u> |
|----------------|---------------------------|
| 1              | 7.517,21 €                |
| 2              | 4.910,12 €                |
| 3              | 3.458,47 €                |
| 4              | 3.859,12 €                |
| 5              | 3.897,72 €                |
| 6              | 4.367,06 €                |
| 7              | 4.794,61 €                |
| 8              | 3.728,41 €                |
| 9              | 7.161,22 €                |
| 10             | 6.910,42 €                |
| 11             | 11.198,64 €               |
| 12             | 4.640,88 €                |
| 13             | 4.189,30 €                |
| 14             | 4.134,95 €                |
| 15             | 13.066,53 €               |
| 16             | 7.969,49 €                |
| 17             | 7.801,88 €                |
| 18             | 7.753,04 €                |
| 19             | 10.839,78 €               |
| 20             | 6.515,36 €                |
| 21             | 8.367,97 €                |
| 22             | 10.320,36 €               |
| 23             | 5.170,22 €                |
| 24             | 6.615,13 €                |
| 25             | 5.765,30 €                |
| 26             | 5.586,76 €                |
| 27             | 3.700,97 €                |
| 28             | 4.038,59 €                |
| 29             | 3.982,85 €                |
| 30             | 4.110,84 €                |
| 31             | 5.734,90 €                |
| 32             | 8.879,58 €                |
| 33             | 3.996,57 €                |
| 34             | 7.116,33 €                |
| 35             | 28.436,17 €               |
| 36             | 727,01 €                  |

**CUADRO DE COSTOS DE URBANIZACIÓN DE LA ZONA VERDE**

| <u>Parcela</u> | <u>Costo Urbanización</u> |
|----------------|---------------------------|
| 1              | 0 €                       |
| 2              | 0 €                       |
| 3              | 0 €                       |
| 4              | 0 €                       |
| 5              | 0 €                       |
| 6              | 0 €                       |
| 7              | 0 €                       |
| 8              | 0 €                       |
| 9              | 0 €                       |
| 10             | 0 €                       |
| 11             | 0 €                       |
| 12             | 0 €                       |
| 13             | 0 €                       |
| 14             | 0 €                       |
| 15             | 0 €                       |
| 16             | 0 €                       |
| 17             | 0 €                       |
| 18             | 0 €                       |
| 19             | 0 €                       |
| 20             | 0 €                       |
| 21             | 0 €                       |
| 22             | 0 €                       |
| 23             | 0 €                       |
| 24             | 0 €                       |
| 25             | 0 €                       |
| 26             | 0 €                       |
| 27             | 0 €                       |
| 28             | 0 €                       |
| 29             | 0 €                       |
| 30             | 0 €                       |
| 31             | 0 €                       |
| 32             | 0 €                       |
| 33             | 0 €                       |
| 34             | 0 €                       |
| 35             | 16.402,46 €               |
| 36             | 0 €                       |

**6.- PLAN DE ETAPAS Y SISTEMA DE ACTUACIÓN:**

### **6.1.- Parcelas de 1 a la 34 y la 36.**

Al ser el carácter de la propiedad, de parcelas privadas para uso propio se prevé que cada parcela al renovar la edificación y solicitar nueva licencia, ceda y urbanice el espacio resultante de la ampliación del vial central para situar el vallado a 7.00 m. del eje del vial central.

### **6.2.- Parcela 35.**

Esta parcela deberá asumir además de la cesión para vial, otra cesión para zona verde (EV)

Deberá así mismo sufragar los gastos de urbanización del vial y de la zona verde de forma simultánea a la edificación en la parcela.

### **7.- GESTIÓN:**

En la parcela 35 se delimita una unidad de actuación UA1 que al ser de propietario único (COSTA CÁLIDA PROMOTORES, S. L.) no necesita reparcelación. Dicha Unidad de actuación se plantea al objeto de ceder el 10% del aprovechamiento lucrativo (la zona verde y la ampliación del vial en la Carretera del Cabezo de Torres (cesión de 7 metros al eje del camino) y el transformador).

El sistema de gestión será por Concertación Directa, se tramitará mediante la presentación de un **PROYECTO DE INNECESARIEDAD DE REPARCELACIÓN**, llevándose a cabo el proceso de edificación, mediante segregaciones sucesivas para el desarrollo de los correspondientes proyectos de edificación de viviendas unifamiliares aisladas, que han de cumplir los parámetros urbanísticos que se establecen en las ordenanzas de edificación RAC del presente plan especial.

La edificabilidad de la parcela es sobre el total de la parcela 35, por tanto la edificabilidad se irá consumiendo en cada segregación, respecto de la general de la parcela 35, no respecto de la parcela segregada. La Ordenanza de Edificación será la A del presente Plan

Para garantizar la ejecución de la zona verde (EV), con la primera licencia de segregación se cederá y urbanizará, libre de cargas, dicho espacio, con las indicaciones que establezcan el servicio de obras de urbanización.

En cuanto a las parcelas restantes, es decir de la 1 a la 34, el proceso de edificación se realizara por renovación, de acuerdo a la Ordenanza de Edificación del presente Plan RAPC.

No se considera la cesión del 10% de aprovechamiento urbanístico al ser un suelo urbano consolidado La cesión del 10% libres de cargas urbanísticas, será de aplicación a todas las parcelas afectadas por el Ámbito del Sector delimitado. En cuanto a como se concreta esta cesión será para las parcelas calificadas RAPC, que se realizara por SUSTITUCIÓN ECONOMICA DE LA CESION OBLIGATORIA, por cada parcela en el momento que se concreta la edificación.

En la parcela 35 denominada A (Unidad de actuación UA-1) la cesión se realizara por medio de zona verde

La cual se especifica y zona para el transformador.

### **8.- PLAZOS DE URBANIZACIÓN, EJECUCIÓN DE LAS OBRAS Y DE LA EDIFICACIÓN.**

Parcelas de la 1 a la 34 y la 36, el plazo no es otro que la renovación de la edificación y solicitud de nueva licencia.  
Parcela 35 = 5 años.



Murcia, a 20 de febrero de 2017

Francisco Matás Luján  
Arquitecto

 FRANCISCO MATAS LUJÁN  
A R Q U I T E C T O  
Avda. JUAN CARLOS I, Nº 43, 5º C  
CP30009, Murcia - Edificio Tomás Guillén  
ARQUITECTURA E INTERIORISMO Teléfono 968 21 11 79