

**MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN**

**PLAN ESPECIAL EN PARCELA SO -1 DE USO "COMUNIDAD Y CULTO"
U.E. III DEL PLAN PARCIAL CR5 (TA-379)**

**AMPLIACIÓN DE USOS DE EQUIPAMIENTO
SANTIAGO Y ZARAICHE**

Marzo 2019



AYUNTAMIENTO DE MURCIA
04 ABR 2019
REGISTRO DE ENTRADA
Núm.: 60.423

Conforme con sus antecedentes
El Jefe del Servicio Admvo.

M^a Dolores Jiménez Gimeno

AYUNTAMIENTO DE MURCIA
Junta de Gobierno
4 de marzo de 2019
Concejal Secretario
[Firma]

VERBO estudio - L+A Arquitectos - Calle Verónicas, 10, CP 30004 Murcia

COAMUREGISTRO 02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE 187525/14716
ARQUITECTOS DGPA
REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES
AUTORES: CARLOS PEREZ ARMENTEROS
JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ



Murcia Acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.

ÍNDICE MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1.1 ANTECEDENTES Y OBJETOS DEL PLAN ESPECIAL
- 1.2 NATURALEZA DE LA FORMULACIÓN
- 1.3 JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL
- 1.4 FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN
- 1.5 MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL
- 1.6 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN
- 1.7 NORMAS URBANÍSTICAS
- 1.8 ADECUACIÓN P.G.P.U. VIGENTE
- 1.9 EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO
- 1.10 CONCLUSIÓN

- A-1 CÉDULA URBANÍSTICA VIGENTE
- A-2 CÉDULA URBANÍSTICA MODIFICADA
- A-3 JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
- I-2 DETERMINACIONES DEL PGMO
- I-3 DETERMINACIONES DEL P.P. CR5
- I-4 ORTOFOTO
- I-5 TOPOGRÁFICO
- I-6 ANÁLISIS DE EQUIPAMIENTOS EN ENTORNO
- I-7 ANÁLISIS CALADOS ZONA INUNDABLE
- I-8 ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 ORDENACIÓN

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA

COAMU	REGISTRO	02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE	Y ACREDITACIÓN DE	187525/14716
ARQUITECTOS		DGPA
REGIÓN DE MURCIA	DOCUMENTOS PROFESIONALES	
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ		

1.1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN ESPECIAL

ANTECEDENTES

Por encargo por parte de la Fundación Síndrome de Down de la Región de Murcia, FUNDOWN, con sede en dirección Paseo Escultor Juan González Moreno, 2 y C.I.F. G30413199 se redacta el “Plan Especial en parcela SO-1 de uso Culto y Comunidad en la U.E. III del Plan Parcial Ciudad Residencial Nº5 (TA-379) de Murcia”. La Fundación Síndrome de Down de la Región de Murcia es una entidad sin ánimo de lucro y declarada como Fundación Benéfico-Particular de carácter asistencial, constituida como tal a fecha de 9 de mayo de 1994.

El ayuntamiento de Murcia concede la cesión de “la parcela SO-1 de uso Culto y Comunidad en la U.E. III del Plan Parcial Ciudad Residencial Nº5 (TA-379) de Murcia”, a la Fundación Síndrome de Down, Fundown, con la finalidad de dar respuesta a las necesidades desarrolladas por la misma para la construcción de un “CENTRO DE ENVEJECIMIENTO ACTIVO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD”.

Por ello, estando formulado y ejecutado El Plan Parcial CR-5 en desarrollo del anterior Plan General que califica la parcela objeto del plan especial como “EQUIPAMIENTO DESTINADO A USOS DE CULTO Y COMUNIDAD”, se redacta dicho “Plan Especial en parcela SO-1 de uso Culto y Comunidad en la U.E. III del Plan Parcial Ciudad Residencial Nº5 (TA-379) de Murcia”, con la finalidad de generar un cambio de uso de parcela y la actualización de sus condiciones urbanísticas a las normas urbanísticas del actual y vigente Plan General de Murcia referentes al decreto legislativo 1/2005.

OBJETO

CAMBIO DE USO DE PARCELA

El objeto del presente Plan Especial es, manteniendo el uso destinado a “usos de comunidad y culto”, ampliar y añadir otros usos de equipamiento tal y como contemplan en la actualidad las Normas Urbanísticas del vigente Plan General (Título 3, Capítulo 6). Esta situación se presenta, puesto que debido a las necesidades actuales para el desarrollo de un nuevo CENTRO DE ENVEJECIMIENTO ACTIVO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD, en el caso actual que recoge el Plan Parcial CR5, “EQUIPAMIENTO DESTINADO A USOS DE CULTO Y COMUNIDAD”, no se corresponden con las condiciones urbanísticas exigibles para la correcta implementación de dicho proyecto en la parcela.

La Fundación Síndrome de Down de la Región de Murcia, cuenta con más de 20 años de existencia, pretendiendo que las personas con síndrome de Down o con cualquier otro tipo de discapacidad intelectual tengan acceso o posibilidad de tener una socialización adecuada y normalizada en la comunidad. Durante las últimas décadas, las personas con discapacidad intelectual han visto alargada su esperanza de vida, dado que han recibido, principalmente en las dos últimas décadas, una mejora en su atención global y en sus condiciones de vida, lo que se ha visto reflejado en el número de personas que alcanzan los 50 años e incluso más, algo impensable hace apenas dos lustros. La preocupación por el envejecimiento de las personas con discapacidad intelectual es un tema relativamente reciente, ya que la ampliación de la esperanza de vida a consecuencia de una mayor práctica preventiva y diagnósticos más eficientes. Es por ello, la necesidad creciente del desarrollo de espacios especializados para poder hacer frente a las nuevas demandas y al acceso de

COAMUR REGISTRO 02/04/2019
 OFICINA DE REGISTRO DE ARQUITECTOS 187525/14716
 REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES DGPA
 Autor: José María López Martínez
 JOSÉ MARIA LÓPEZ MARTÍNEZ
 Verbo estudio - L+A Arquitectos - Calle Verónicas, 10, CP 30004 Murcia
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.

cuenten con las condiciones necesarias para un correcto, adecuado y activo envejecimiento de las personas con discapacidad intelectual.

Las características urbanas de este uso específico de equipamiento no se encuentran recogidas en el Plan Parcial CR5 U.E. III para la parcela SO-1, actualmente destinada a "USO DE CULTO Y COMUNIDAD", por ello el presente plan especial pretende, conservando el uso actual, introducir la actualización de la misma con los siguientes usos:

Comunidad y Culto – Religioso (Apartado 4.3.6 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente) (es el uso específico previsto actualmente)

Servicios de Interés Público y Social (Apartado 4.3 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

- Sanitario (Apartado 4.3.1 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)
- Asistencial (Apartado 4.3.2 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)
- Cultural (Apartado 4.3.3 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

Educativo (Apartado 4.2 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

ADECUACIÓN PARCELA AL PLAN GENERAL VIGENTE

Se pretende a través del citado plan especial, actualizar y adecuar las características de la parcela al presente Plan General de Ordenación Urbana. Por ello se realizará la adecuación de la parcela a las normas urbanísticas del actual y vigente Plan General de Murcia referentes al decreto legislativo 1/2005.

1.2. NATURALEZA Y JUSTIFICACIÓN DE LA FORMULACIÓN

La ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) establece:

Art. 125

" 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."

Art. 127

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.*

COAMU	REGISTRO	02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE	Y ACREDITACIÓN DE	187525/14716
ARQUITECTOS	REGION DE MURCIA	DGPA
DOCUMENTOS PROFESIONALES		
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ		

- i) Ordenación de complejos e instalaciones turísticas.
- j) Cualesquiera otras finalidades análogas

El plan especial pretende realizar una actuación urbanística especial concretada en implantar nuevos usos de equipamiento sobre una parcela dotacional, reordenando una determinación del planeamiento vigente, además de adecuar las características de la parcela al Plan General vigente en la actualidad.

La parcela de uso destinado a Culto y Comunidad no ha tenido uso urbanístico desde que se materializó con la urbanización de los terrenos y es contigua a otra, aún no edificada. Se generó por ejecución de la U.E. III del Plan Parcial Ciudad Residencial 5 que se aprobó en desarrollo del Plan General anterior y que ha sido convalidado sin modificaciones como ámbito TA-379 por el Plan General Vigente. El proyecto de Reparcelación se aprobó definitivamente el 27/04/2005 y con aprobación de Texto refundido el 08/02/2007.

Establecer el uso específico sobre las parcelas dotacionales obtenidas en el desarrollo urbanizable, era un precepto de la anterior legislación sobre el suelo. La actual LOTURM no exige fijar los usos específicos de las parcelas de equipamiento de dominio y uso público que deben reservar los planes parciales de uso global residencial (art. 124.f.) sino se limita a enumerarlos (centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales) sin realizar una asignación o concreta.

La reciente cesión realizada por el Ayuntamiento de Murcia con fecha de 27 de julio de 2017 responde a la necesidad de la Fundación Síndrome de Down de la Región de Murcia del desarrollo de un CENTRO DE ENVEJECIMIENTO ACTIVO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL. Esta situación ha generado otras necesidades de equipamiento de tipo asistencial, educativo, cultural y sanitario, que actualmente no se encuentran recogidas por el Plan Parcial CR5 U.E. III y, por tanto, es necesaria su adecuación a las características de las nuevas necesidades creadas. Estas necesidades son justificadas en el apartado IV del documento de cesión generado por el Ayuntamiento de Murcia:

Apartado IV

<<La parcela descrita en el resultando primero resulta idónea para las necesidades de la asociación, por sus condiciones y edificabilidad>> (...)

<<según informe favorable de 21 de diciembre de 2016 emitido por la Jefe de Servicio de Bienestar Social con la conformidad de la Concejal Delegada de Derechos Sociales que obre en el expediente, procede la cesión gratuita de la parcela descrita Resultando primero a FUNDOWN, para los fines pretendidos, pues con ello se contribuirá a "ampliar los servicios del municipio dirigidos a personas con deficiencia intelectual y a la mejora de la calidad de vida de los interesados y de sus familias.">>

La completa transformación urbanística de los terrenos por ejecución de la urbanización siguiendo las previsiones del Plan Parcial CR-5, ha propiciado que el ámbito de este plan especial tenga la consideración de solar (art. 82.1 LOTURM) y a todos los efectos esté en situación básica de suelo urbanizado (art. 21.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana TRLSRU), por lo que se entiende que ha adquirido la condición de suelo urbano y resulta de aplicación el Título V de las NNUU del P.G. SUELO URBANO.

COAMUR REGISTRO ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

TÍTULO V CAPÍTULO 16. EQUIPAMIENTOS

Artículo 5.16.1 Equipamientos en Suelo Urbano.

En suelo urbano, los equipamientos definidos por el Plan General pueden ser Equipamientos Estructurantes o Institucionales (EE), Grandes Equipamientos Deportivos (ED) y Equipamientos de ámbito local (DE), y se regularán de acuerdo a lo dispuesto en el capítulo 6 del Título 3 de estas Normas Urbanísticas, y al siguiente artículo 5.16.2.

Artículo 5.16.2. Usos de equipamiento. Sustitución.

1. Los equipamientos tendrán como usos globales los que aparecen relacionados en el artículo 3.6.1. No obstante, en fincas de equipamiento de carácter local, carentes de actividad o uso concreto en la fecha de Aprobación Definitiva del presente Plan General, se permitirá como uso compatible el hospedaje y las actividades de las empresas de medios de comunicación social siempre que, dentro del ámbito o sector delimitado se mantenga y justifique la proporción adecuada respecto de los equipamientos suficientes para satisfacer las necesidades colectivas que éstos han de atender. Como uso accesorio se permitirá el de oficinas y de la edificabilidad total de la finca. Asimismo se permitirán los equipamientos estructurantes, como uso accesorio, el de restauración, siempre que no supere el 10% de la edificabilidad total de la finca y se cumplan las medidas correctoras necesarias que eviten el impacto ambiental negativo en el entorno.
2. La sustitución de un uso concreto de equipamiento por otro igualmente de equipamiento se sujetará a un Plan Especial donde se justificará dicha sustitución.
3. La modificación de la calificación de una parcela de equipamiento por una calificación zonal distinta requerirá la aprobación del correspondiente expediente de modificación del Plan General, en cuya memoria habrá de justificarse y especificarse especialmente las razones de la modificación. Si la modificación afecta a equipamientos deportivos, docentes o servicios de interés público y social, requerirá, en todo caso, ser sustituida la superficie de equipamiento por otra igual o superior en la misma área urbana, con el fin de satisfacer las necesidades dotacionales para el mismo conjunto de población.

El Plan Especial se formula para justificar poder ampliar a los usos:

Comunidad y Culto – Religioso (Apartado 4.3.6 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente) (es el uso específico previsto actualmente)

Servicios de Interés Público y Social (Apartado 4.3 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

- Sanitario (Apartado 4.3.1 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)
- Asistencial (Apartado 4.3.2 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)
- Cultural (Apartado 4.3.3 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

Educativo (Apartado 4.2 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

sobre la parcela de 4.127,83 m² que constituye su ámbito.

COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PÉREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	

VERBO estudio - L+A Arquitectos - Calle Verónicas, 10, CP 30004 Murcia

 El presente documento ha sido registrado y acreditado.

Esta nueva ordenación urbanística, no prevista en el planeamiento general, no clasifica suelo ni altera la estructura fundamental del Plan General. Constituye únicamente una reordenación muy limitada de las determinaciones del Plan Parcial CR-5 de modificación, por ampliación, de los usos previstos.

La parcela constituye un equipamiento de ámbito local surgida en cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en su día para la aprobación del plan parcial. Su localización, relación con la trama residencial circundante y asignación de uso pormenorizado fueron determinaciones de este instrumento de planeamiento.

1.3. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Como se ha expuesto, el objeto del Plan Especial es ampliar los usos de equipamiento en la parcela municipal de uso destinado comunidad y culto, además de adecuar las características de la misma a la normativa urbanística referente al Plan General vigente en la actualidad que se rige por el decreto legislativo 1/2005. Las nuevas determinaciones se concretan exclusivamente sobre esta parcela, para la que se mantiene el uso establecido por el Plan Parcial y se añaden los usos referentes a **Servicios de Interés Público y Social** (Apartado 4.3 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente) Asistencial, Cultural y Sanitario, y uso **Educativo**.

Estos nuevos usos vienen exigidos como respuesta a la necesidad establecida de creación de una infraestructura que responda a los usos referentes a **Servicios de Interés Público y Social** (Apartado 4.3 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente) Asistencial, Cultural y Sanitario y uso **Educativo**.

La parcela constituye un equipamiento de ámbito local surgida en cumplimiento de los estándares dotacionales establecidos en su día para la aprobación del plan parcial. Su localización, relación con la trama residencial circundante y asignación de uso pormenorizado fueron determinantes de este instrumento de planeamiento.

El proyecto de Reparcelación de la U.E. III que ejecutó las previsiones del Plan Parcial CR-5 se aprobó el 18 de Enero de 2006, modificó el 26 de Octubre de 2011 y se ejecutó en su totalidad. La urbanización de la parcela es completa.

Referenciando al documento de cesión de la parcela por parte del Ayuntamiento a FUNDOWN, el consiguiente plan especial responde a los siguientes condicionantes:

Apartado IV

<<La parcela descrita en el resultando primero resulta idónea para las necesidades de la asociación, por sus condiciones y edificabilidad>> (...)

<<según informe favorable de 21 de diciembre de 2016 emitido por la Jefe de Servicio de Bienestar Social con la conformidad de la Concejal Delegada de Derechos Sociales que obre en el expediente, procede la cesión gratuita de la parcela descrita Resultando primero a FUNDOWN, para los fines pretendidos, pues con ello se contribuirá a cumplir los servicios del municipio dirigidos a personas con deficiencia intelectual y a la mejora de la calidad de vida de los interesados y de sus familias.>>

COAMUREGISTRO	
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE LA REGIÓN DE MURCIA	02/04/2019 187525/14716 DGPA
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	

Por tanto, el cambio de uso de la parcela se encuentra justificado por parte del Ayuntamiento de Murcia, siendo de una idoneidad óptima la realización en la parcela SO1 correspondiente al Plan Parcial CR5 U.E. III, del futuro "CENTRO DE ENVEJECIMIENTO ACTIVO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD INTELECTUAL". Es por ello justificable la modificación del uso propuesto por el Plan Parcial vigente, puesto que, este nuevo centro supondrá beneficios para la comunidad y la ciudad de Murcia, cumpliendo las condiciones de edificabilidad y emplazamiento de esta misma parcela para su desarrollo unido a la no previsión de un futuro desarrollo de equipamiento de destinado a un uso "Comunidad y Culto", hace posible y justificable la ampliación de usos y equipamientos de la misma conforme al presente plan especial redactado.

El plan Especial contiene los documentos necesarios para recoger las determinaciones propias de su naturaleza y finalidad, con el grado de precisión adecuado a sus fines, según establece el art. 143 LOTURM, que se concretan en los documentos siguientes:

- Memoria descriptiva y justificativa de la ordenación
 - Planos de información y ordenación a escala adecuada
 - Normas urbanísticas
 - Documento Ambiental Estratégico para sometimiento al trámite de consultas previsto en la legislación ambiental
 - Resumen ejecutivo (art.155 LOTURM)
- No se estima necesario Plan de Actuación dado que no altera el contenido en el plan parcial y la iniciativa de esta actuación es pública sobre parcelas de titularidad pública con uso de equipamiento.
- No se estima necesario Estudio Económico. El plan no conlleva nuevas obras de urbanización respecto las ya existentes.
- Informe de sostenibilidad económica. No se estima exigible este informe por lo expuesto en los dos anteriores apartados.
- Dada la naturaleza, objeto y emplazamiento del plan, no resulta necesario incluir Estudio de Impacto Territorial, Estudio de Paisaje ni Estudio de Movilidad
- No se conocen bienes y espacios protegidos en el ámbito del plan, por lo que no procede catálogo a tal efecto.

1.4. FUNDAMENTOS LEGALES Y TRAMITACIÓN

Para la redacción de este plan especial se tiene en cuenta:

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley de evaluación ambiental.
- Ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia.
- Ley de Protección Ambiental Integrada.
- Reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina de 1978.
- PGMO de Murcia.
- Ley 7/1985 de Bases de Régimen Local.

COAMU COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA	REGISTRO Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ		
 Murcia El presente documento ha sido registrado y acreditado.		

· Decreto de 17 de junio de 1995, Reglamento de Servicio de las Corporaciones Locales.

Siendo un plan especial no previsto en el planeamiento general, la tramitación se ajustará al art. 164 LOTURM.

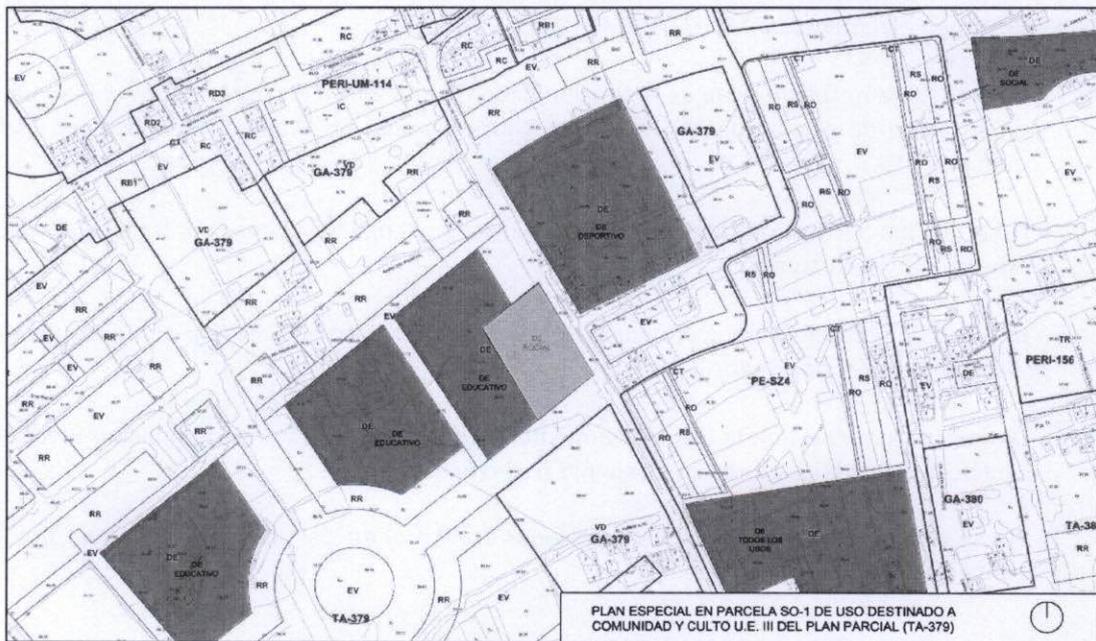
1.5. MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL

1.5.1. SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

El ámbito de actuación del Plan Especial se ajusta a la parcela municipal identificada en planos, en la pedanía de Santiago y Zairaiche. La superficie delimitada en este Plan Especial, según las superficies de la Cédula Urbanística de la parcela, es:

PARCELA	SUPERFICIE m ²
Parcela SO-1	4.127,83 m ²
TOTAL	4.127,83 m²

El uso para la parcela es Equipamiento Público con uso "Comunidad y Culto" según el P.P. CR-5.



*Plan Parcial CR5 (TA-379) Plan General de Ordenación Urbana de Murcia

1.5.2. ESTADO ACTUAL

La parcela se encuentra en la actualidad totalmente urbanizada, por lo que han adquirido la condición de solar y se encuentra en situación básica de suelo urbanizado. Se encuentra sin uso y libre de edificaciones.

El sector TA-379 (P.P. CR-5) está urbanizado en su práctica totalidad y un alto porcentaje, edificado. Las parcelas residenciales colindantes están edificados en un porcentaje medio y las parcelas de equipamientos cercanas se encuentran sin edificar.

COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019
	187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	

Murcia

El presente documento ha sido registrado y acreditado.

1.5.3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El ámbito de este plan especial está dentro del sector TA-379 remitido a planeamiento anterior convalidado sin modificaciones por el Plan General. En su día se aprobó el Plan Parcial CR-5, que es el planeamiento remitido, ejecutó y urbanizó la unidad de actuación lo cual ha propiciado que el suelo adquiriera la condición de solar y constituye por tanto suelo urbano reconocido por el Plan General y está en situación básica de suelo urbanizado según TRLSRU. Al haber adquirido esta condición, las determinaciones respecto a los equipamiento públicos y sus uso pormenorizados se desarrollan en las Normas Urbanísticas del Plan General,, y en concreto en el Título 3, capítulo 6 que se reproduce a continuación:

“TÍTULO 3. CLASIFICACIÓN GENERAL DE LOS USOS . CAPÍTULO 6. USO DE EQUIPAMIENTOS.

Artículo 3.6.1. Definición y Usos Pormenorizados.

1. *Corresponden a este concepto los usos destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, con exclusión de las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.*
2. *Comprende los siguientes usos pormenorizados:*
 - a) *Deportivo, que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.*
 - b) *Docente o educativo, referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.*
 - c) *Servicios de interés público y social, que comprenden, a su vez, los siguientes usos:*
 - i.) *Sanitario, destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización. Se excluyen de este concepto los servicios prestados en despachos profesionales de superficie inferior a 300 m² construidos.*
 - ii.) *Asistencial, referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.*
 - iii.) *Cultural, consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc., excluidos los equipamientos docentes.*
 - iv.) *Administrativo público, mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación con las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.*
 - v.) *Mercado de abastos, destinado al aprovisionamiento de productos de alimentación y otros de carácter básico para el abastecimiento de la población.*
 - vi.) *Religioso, dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de las personas consagradas a los mismos.*
 - d) *Cementerios, considerando al Cementerio Municipal Nuestro Padre Jesús y los muy numerosos cementerios vinculados a pedanías.*
 - e) *Defensa y cárceles.*

Artículo 3.6.2. Clasificación según su especialización funcional.

El uso de equipamiento, en sus diversas orientaciones, se clasifica de acuerdo a su grado de especialización funcional de la manera siguiente:

- a) *Equipamientos estructurantes o institucionales: son los destinados a la prestación de servicios especializados, con cobertura sobre un ámbito de escala municipal o supramunicipal. Se cuentan entre éstos los principales equipamientos educativos (Rectorado, Universidad), sanitarios (grandes centros hospitalarios) culturales (Auditorio),*

<p>COAMUR REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS EDUCATIVOS REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES</p>	02/04/2019
	187525/14716 DGPA
AUTORES: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	



museos), de espectáculos deportivos y similares (plaza de toros, estadio de fútbol), religiosos (catedral, conventos), de atención y culto a los muertos (cementerio municipal), del transporte (estación de autobuses) y administrativos públicos (sedes de las principales instituciones de gobierno). Se incluyen asimismo en esta categoría espacios relevantes dedicados al servicio de las instituciones (suelo e instalaciones militares, principalmente). En lo posible deben disponer de una localización óptima en relación a la red arterial y al sistema de transportes públicos metropolitanos. En ocasiones, las zonas calificadas como equipamiento estructurante albergan agrupaciones de pequeños equipamientos de diferente rango o destino que en conjunto definen un espacio de carácter dotacional representativo como tal a escala de ciudad, municipio o ámbito metropolitano. Se reflejan en los planos de ordenación pormenorizada con las siglas EE.

b) *Grandes equipamientos deportivos:* constituyen el caso particular de los anteriores destinado al uso deportivo, incluyendo los más importantes clubes privados dedicados a esta actividad. Su particularización obedece a las especiales características y efectos urbanísticos de este uso cuando se manifiesta en parcelas de gran extensión o acentuada especialización, así como a constituir instalaciones muy valoradas cuya creciente demanda es de difícil satisfacción en localizaciones relativamente integradas en concentraciones urbanas. Se reflejan con las siglas ED.

c) *Equipamientos de ámbito local, o simplemente equipamientos:* corresponden a todas las restantes manifestaciones del uso de equipamientos, y en particular los que soportan en sus diversas concreciones el primer nivel de prestación de servicios de ámbito local, así como la totalidad de los derivados de la aplicación de los estándares reglamentarios establecidos para el desarrollo de sectores de suelo urbanizable. En lo posible deben disponer de una localización relativamente centrada en relación a la trama residencial circundante, y buena accesibilidad a través de recorridos peatonales y transporte público. En ocasiones, las zonas que por su calificación se dedican a estos equipamientos albergan agrupaciones de pequeños equipamientos diferentes que en su conjunto definen un espacio esencial en la vida pública y articulación urbanística local. Se reflejan con las siglas DE.

Las tres categorías de equipamientos pueden aparecer en suelo urbano, suelo urbanizable o suelo no urbanizable. También pueden integrarse en sistemas generales: en el caso DE sólo si la superficie tiene más de 12000 m².

Artículo 3.6.3. Aplicación de las condiciones señaladas para los equipamientos.

- 1 Los suelos dedicados a equipamientos estructurantes o institucionales de nueva creación a través del planeamiento de desarrollo tendrán una superficie mínima de 5000 m², salvo que de manera justificada se establezca una dimensión inferior según la naturaleza del equipamiento correspondiente y las características del ámbito a desarrollar.
- 2 En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General haya calificado como equipamiento estructurante o institucional por usos de distinto carácter.
- 3 Las condiciones que hacen referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 3.6.4. Equipamiento estructurante o institucionales (EE).

- 1 Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que, a los efectos, se representan en la documentación gráfica del Plan General y en los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen.
- 2 Serán también de aplicación en los lugares que, aún sin tener calificación de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

COAMUR REGISTRO		02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE		187525/14716
ARQUITECTOS		DGPA
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES		
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ		

3 Las condiciones que referencia a las características de posición y forma de los edificios sólo serán de aplicación en obras de nueva edificación y, cuando proceda, en las de reforma.

Artículo 3.6.4. Equipamientos estructurantes o institucionales (EE).

1 Los suelos dedicados a equipamientos estructurantes o institucionales de nueva creación a través del planeamiento de desarrollo tendrán una superficie mínima de 5000 m², salvo que de manera justificada se establezca una dimensión inferior según la naturaleza del equipamiento correspondiente y las características del ámbito a desarrollar.

2 En ningún caso podrán sustituirse los usos dotacionales que el Plan General haya calificado como equipamiento estructurante o institucional por usos de distinto carácter.

Artículo 3.6.5. Grandes equipamientos deportivos (ED)

1 En las parcelas calificadas como Gran Equipamiento Deportivo las construcciones ocuparán como máximo el 40% de la superficie y la edificabilidad máxima será de 0.4 m²/m², salvo en lo que, con anterioridad a la entrada en vigor de la presente revisión, existan equipamientos deportivos, en los que se podrán superar tales parámetros hasta el límite máximo de 0,7 m²/m² de edificabilidad y 70% de ocupación, mediante la redacción y tramitación de un Plan Especial en el que deberán contemplarse medidas de mejora en el tráfico del entorno más inmediato.

2 En todo caso, en parcelas superiores a 100000 m² será obligatoria la redacción de un Plan Especial a fin de establecer la ordenación más adecuada al tipo de instalación a implantar.

Artículo 3.6.6. Equipamientos de ámbito local (DE)

La parcela mínima de equipamientos en planes especiales dentro de suelo urbano será de 500 metros cuadrados, salvo razones justificadas que determinen una dimensión inferior. En caso de suelo urbanizable ésta será de 1000 metros cuadrados, excepto en el caso de parcela deportiva que será de 1500, sin perjuicio de lo dispuesto en el instrumento de planeamiento correspondiente.

Artículo 3.6.7. Condiciones de edificación de los equipamientos.

Las condiciones de edificación con carácter general de los equipamientos, según los distintos supuestos, serán las siguientes:

- a) Equipamiento directamente ordenado por el Plan General.
Zonas donde la edificación debe alinearse a vial y entre medianeras:
El número de plantas no excederá del que le corresponda a la calle de su emplazamiento, con arreglo a la regulación de altura de la zona contigua.
La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
Se construirá un cerramiento para la parcela en la alineación o en la línea de retranqueo obligatorio, si estuviese determinado.
Se acondicionará por los promotores del equipamiento las fachadas medianeras s e los edificios de las parcelas colindantes.
Si la edificación se ubicara en cualquier otra situación deberá cumplir las condiciones:
De retranqueo mínimo de 3 m. al lindero frontal y de la 1/2 de altura de la edificación al resto de linderos.
- b) Equipamiento establecido y ordenado por el planeamiento de desarrollo.
El índice de edificabilidad de los equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será de 0,7 m²/m².

COAMU REGISTRO	02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS	187525/14716
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	DGPA
SERVICIO CARLOS PEREZ ARMENTEROS	
JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	

tanto para los derivados de la gestión del Plan General anterior como para los que se obtengan del desarrollo del presente Plan, y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento. La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que se determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito.

- c) Equipamiento en suelo no urbanizable:
El índice máximo de edificabilidad será de 0,5 m²/m².
- d) Equipamiento no establecido expresamente por el planeamiento, cuya implantación se derive de la aplicación del párrafo 2 del artículo 3.6.3.:
Las condiciones de edificación se ajustarán a las del precedente apartado a) siempre que la altura no supere en más de una planta, ni la edificabilidad en más de un 30%, las magnitudes respectivas que resulten de la aplicación de las ordenanzas de la zona correspondiente.

Artículo 3.6.8. Plazas de aparcamiento, y superficie de carga y descarga.

1 Los equipamientos de nueva construcción dispondrán de una (1) plaza de aparcamiento para automóviles por cada cien (100) metros cuadrados de superficie construida, que serán incrementadas si así resultase de las siguientes condiciones:

- a) En los equipamientos en que pueda presuponerse concentración de personas, al menos una (1) plaza por cada veinticinco (25) personas de capacidad para todos los usos.
- b) En el sanitario con hospitalización, al menos una plaza por cada cinco (5) camas; y los que son sin hospitalización, una plaza por cada 100 m².

2 Los equipamientos docentes de nueva construcción que se dispongan en edificios exclusivos, contarán con una superficie fuera del viario público para la espera de un autobús por cada doscientas cincuenta (250) plazas escolares o fracción superficie a ciento veinticinco (125) plazas.

3 Los mercados de abastos de nueva construcción dispondrán por cada diez (10) puestos de venta, y dentro del local o área comercial, de una zona destinada a carga y descarga de mercancías. Esta zona tendrá altura libre mínima de tres metros y una superficie de dimensión mínima siete (7) metros de longitud y cuatro (4) de ancho, que se dispondrá de tal forma que permita las operaciones de carga y descarga simultáneamente en cada una de ellas sin entorpecer el acceso de los vehículos.

4 En los equipamientos de nueva construcción se deberá prever una plaza de aparcamiento por cada 100 m². De superficie construida con destino a bicicletas y motocicletas.”

No obstante, se acompaña cédula urbanística que resulta del Proyecto de Reparcelación y conforma la parcela objeto de plan especial.

1.5.4. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

La parcela “EQUIPAMIENTO SOCIAL SO1 DE LA U.E. 3 DEL PLAN PARCIAL CR-5”, se encuentra situada en Santiago y Zaraiche, tiene una superficie de cuatro mil ciento veintisiete con ochenta y tres metros cuadrados (4.127,83 m2) y linda: a Norte, límite polígono; a Sur, vial; a Este; y a Oeste, límite polígono. Todos los terrenos incluidos en el ámbito del plan especial son de titularidad pública municipal, con cesión gratuita mediante expediente por parte del Ayuntamiento de Murcia (Se adjunta documento de cesión)., libre de cargas, hipotecas y arrendamientos, calificada como bien de carácter patrimonial, inscrita con el número de asiento 2346-I en el inventario de Bienes Municipal, con destino a la construcción de un Centro

COAMUR	REGISTRO	02/04/2019
COLEGIO PROFESIONAL DE Y ACREDITACIÓN DE		187525/14716
ARQUITECTOS		DGPA
REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES		
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ		

de Envejecimiento Activo para personas con discapacidad intelectual en el municipio de Murcia.

1.5.5. AFECCIONES

Vías pecuarias:

No se conoce vía pecuaria que afecte el ámbito del plan.

Defensa:

No se tiene conocimiento de la existencia de afección alguna al respecto.

Hidrología:

Se justifica lo relativo al riesgo de inundabilidad y demanda hídrica. No se tiene conocimiento de afección al Dominio Público Hidráulico ni a la Zona de Policía de cauce alguno.

Medio Natural:

No se tiene conocimiento de la existencia de afección alguna sobre el medio natural ni de la existencia de valores ambientales en el ámbito del plan. Se incorporan al plan aspectos ambientales conocidos hasta el momento que se definen en el Documento Ambiental Estratégico que se acompaña.

Carreteras:

No se tiene conocimiento de la existencia de afección alguna al respecto.

Patrimonio Cultural:

No se tiene conocimiento de la existencia de valores culturales en el ámbito del plan.

1.6. MEMORIA INFORMATIVA. ESTADO ACTUAL

La determinación de este Plan Especial es ampliar a los siguientes usos:

Servicios de Interés Público y Social (Apartado 4.3 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

- Sanitario (Apartado 4.3.1 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)
- Asistencial (Apartado 4.3.2 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)
- Cultural (Apartado 4.3.3 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

Educativo (Apartado 4.2 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

al uso de Comunidad y Culto ya establecido en la parcela del ámbito, adaptando los usos posibles a la actual normativa implantada por el Plan General sobre el suelo urbano. Todo en la respuesta a la solicitud de la Fundación Síndrome de Down de la Región de Murcia FUNDOWN. La justificación de esta determinación es adaptar la normativa urbanística resultado de la anterior Ley del Suelo a una realidad que la ha superado, tal como se ha expuesto en el apartado 1.2., pudiendo dar satisfacción a las nuevas necesidades sociales de equipamiento.

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	

Se han evaluado todas las parcelas de equipamiento del entorno (plano I-6), estimando que en su conjunto dotan suficientemente cualquiera de los usos de equipamiento que se definen en el art. 124.f. LOTURM y satisfacen las funciones urbanas vigentes.

La parcela del ámbito tiene superficie y dimensiones suficientes para la construcción de cualquiera de dichos equipamientos.

La nueva ordenación no reduce la superficie de la parcela destinada a equipamientos públicos por el Plan Parcial, con lo que tampoco se reducen los estándares dotacionales previstos por la legislación y planeamiento urbanístico.

Las condiciones de edificación y uso se remiten a las Normas Urbanísticas del Plan General excepto lo establecido en el apartado 1.7.

Se estima que el nuevo uso de las parcelas no tendrá incidencia negativa en el entorno urbanístico puesto que la red viaria y redes de infraestructura ejecutadas tienen suficiente capacidad para satisfacer las nuevas necesidades que, en su caso, se pudiesen generar con los nuevos usos específicos de equipamiento.

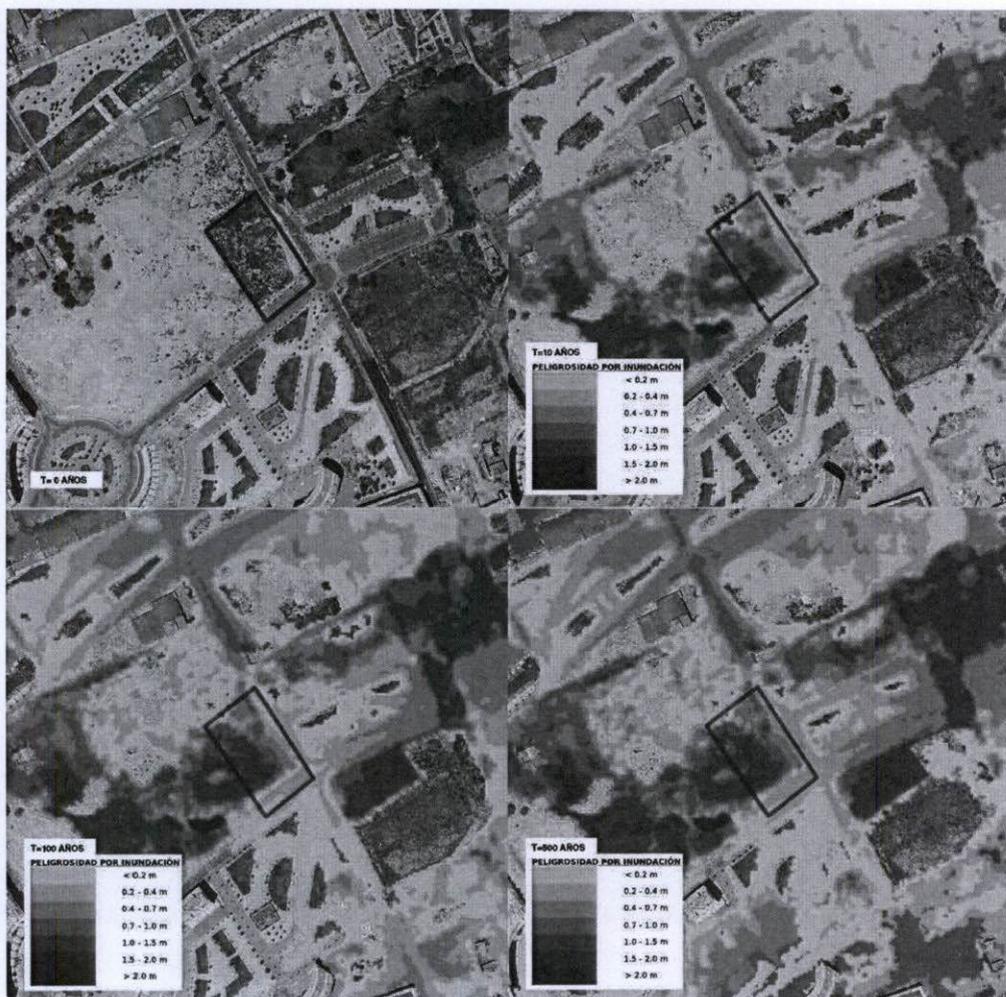
1.6.1. HIDROLOGÍA

Para justificar las determinaciones del plan en relación con los aspectos hidrológicos, se parte de que su ámbito se encuentra completamente transformado urbanísticamente por ejecución de la urbanización, siguiendo las previsiones las del Plan Parcial CR-5, por lo que el suelo tiene consideración de solar (art. 82.1 LOTURM) y se encuentra en situación básica de suelo urbanizado (art. 21.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana TRLSRU).

A) RIESGO DE INUNDACIÓN

Según el Sistema Nacional de Cartografías de Zonas Inundables (SNZI), *se ha extraído del mismo la secuencia de imágenes a la fotografía aérea del ámbito e hipótesis de peligrosidad inundación de origen fluvial a T= 10 años, T= 100 años, T= 500 años.* De dicha secuencia se obtienen los diferentes calados de inundación que van desde 0,10 m a 0,70 m (TR=100 años) en sus espacios de borde de parcela, y en el interior de la parcela se encuentran calados de hasta 1,50m., aunque esta última cota se estima debido a que el nivel se encuentra sin rellenar ni transformar y por debajo de la rasante de la calle. Esta singularidad se estima producto de la metodología informática con que se ha realizado el sistema y no un reflejo de la realidad según las características geomorfológicas del terreno, debido a que la zona ya se encuentra urbanizada y, por tanto, se encuentra acondicionada para afrontar dichos calados y riesgos.

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.	



*Cartografía SNCZI peligrosidad por inundación fluvial T=0 años/ T=10 años/ T=100 años/ T=500 años

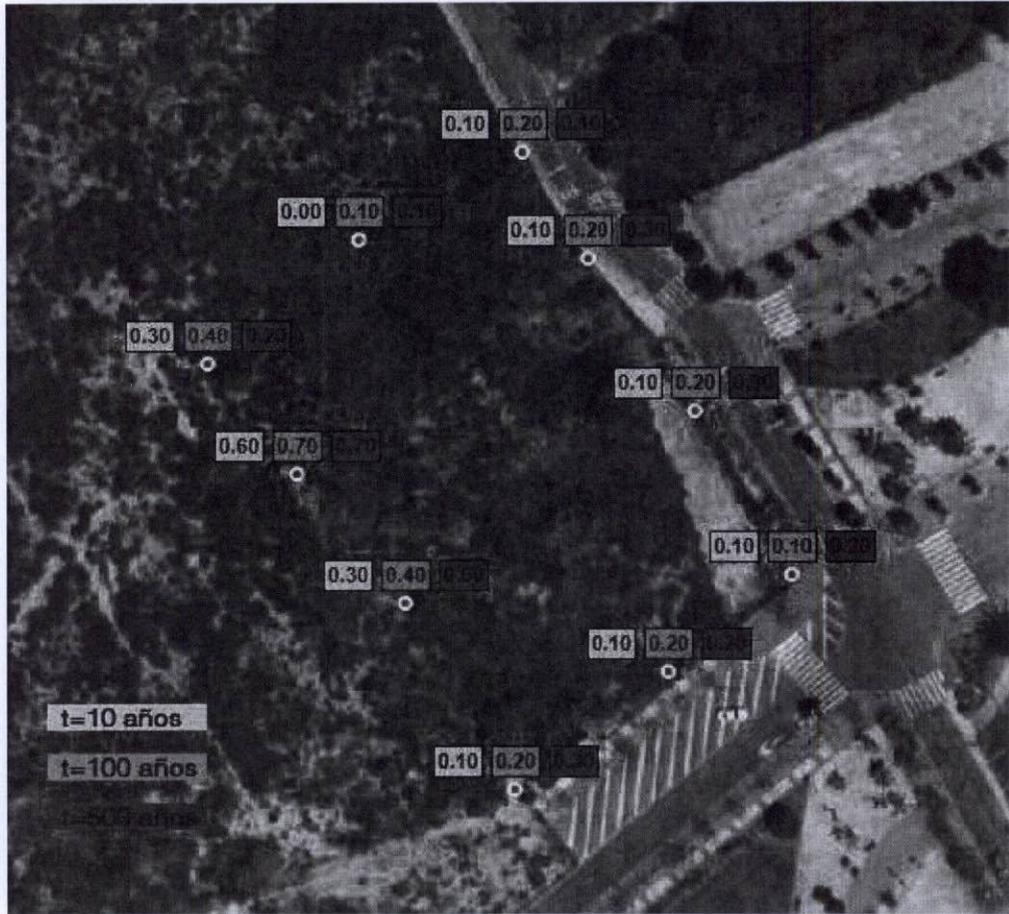
PUNTOS Y VALORES DE CALADO

A través de la herramienta SIT Murcia, se realiza un estudio de calados en los puntos más significativos de la parcela objeto del presente plan especial.

Se consideran los puntos de borde como principales valores de calado, puesto que la futura edificación conllevará la edificación de un sótano estanco preparado para evitar el colapso de la edificación por inundación.

En este sentido, observamos que los calados oscilan entre 0.10 y 0.60m (t=10 años), 0.10 y 0.70m (t=100 años) y 0.10 y 0.70m (t=500 años). Por tanto, si tenemos en cuenta estos valores, tendremos que considerar elevar la planta baja del edificio a una cota de 0.70m puesto que supone el valor más alto de calado de borde.

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019
	187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
VERBO estudio - L+A Arquitectos - Calle Verónicas, 10, CP 30004 Murcia	



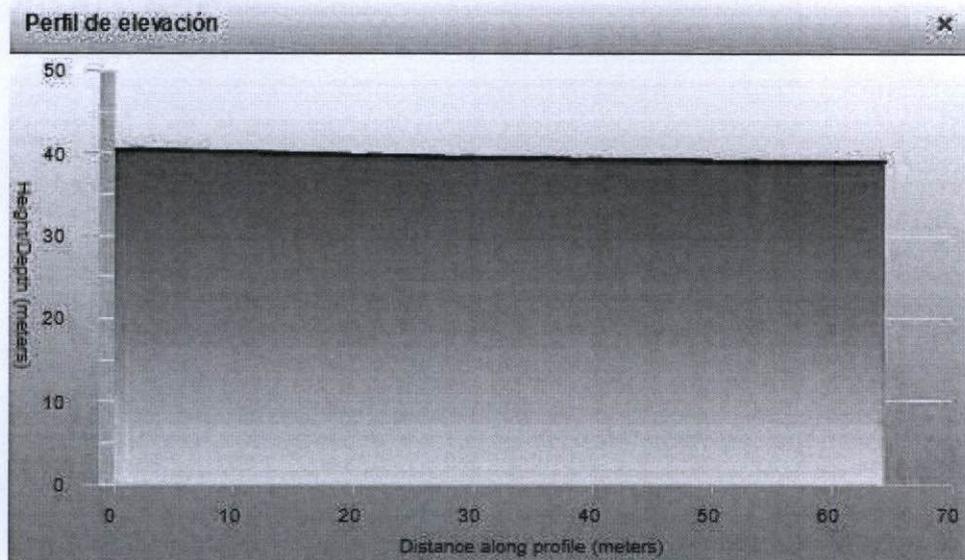
*Cartografía SIT Murcia. Puntos de calado t=10 años / t= 100 años / t=500 años

COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

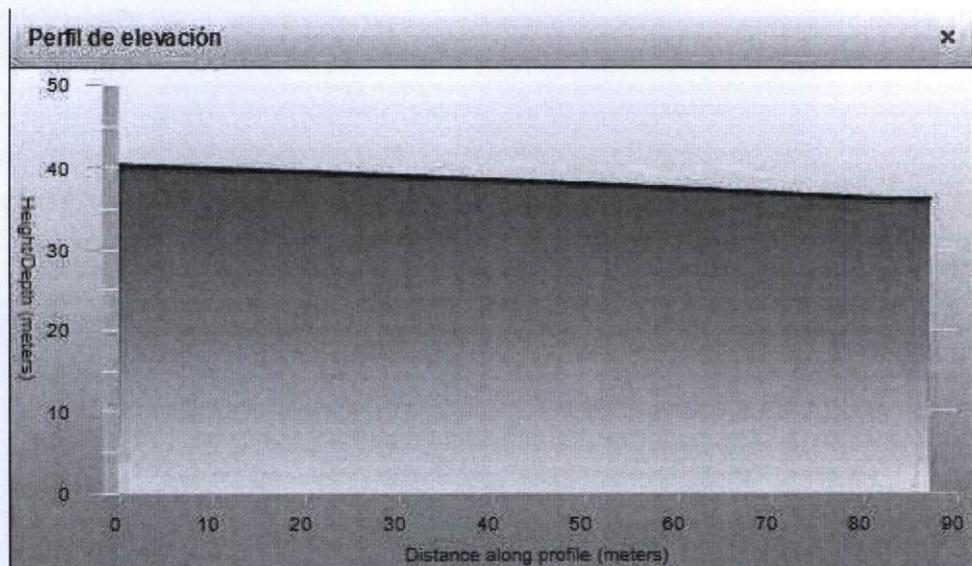
PERFILES DE ELEVACIÓN

A través de la herramienta SIT Murcia, se realiza un estudio de elevación de los perfiles de elevación más significativos de la parcela objeto del presente plan especial.

Se consideran los bordes de parcela para obtener los diferentes perfiles de elevación, puesto que la futura edificación estará edificada introduciendo una planta sótano, siendo modificada toda la topografía interior de la parcela.



*Cartografía SIT Murcia perfiles de elevación PARCELA - ESTE

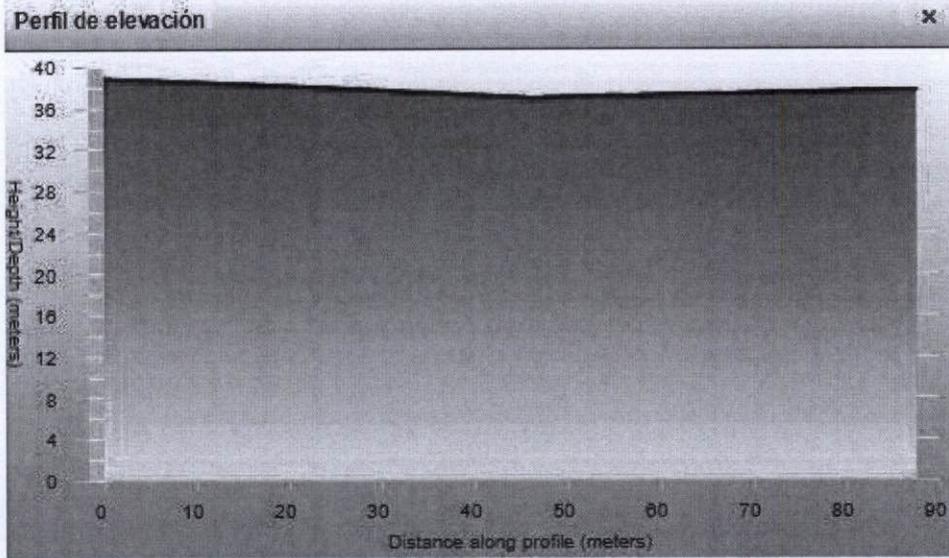


*Cartografía SIT Murcia perfiles de elevación PARCELA - NORTE

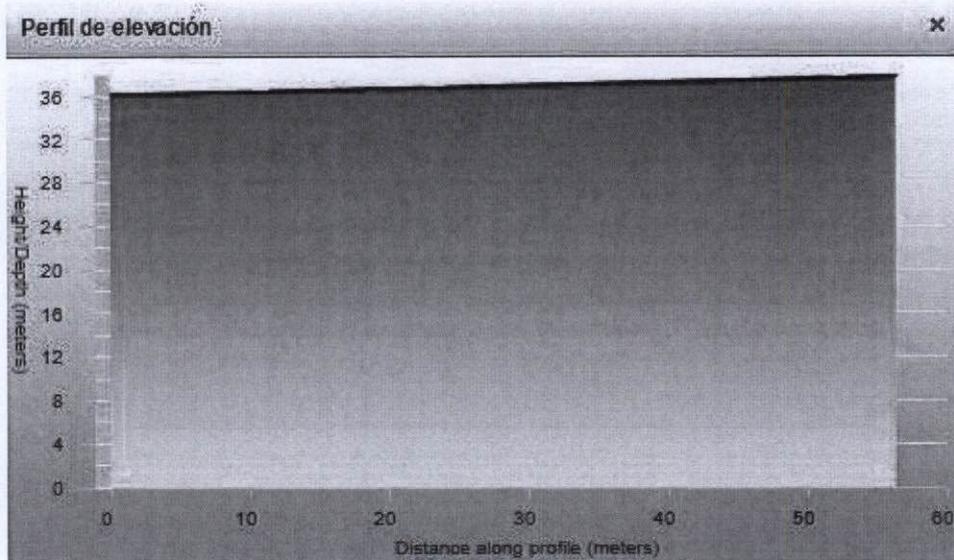
COAMU REGISTRO 02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE 187525/14716
ARQUITECTOS DGPA
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES

Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS
JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ





*Cartografía SIT Murcia perfiles de elevación PARCELA – OESTE



*Cartografía SIT Murcia perfiles de elevación PARCELA – SUR

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

RIESGO DE POBLACIÓN DE ORIGEN FLUVIAL

Analizando cartografías del SNZCI referentes al riesgo de la población de origen fluvial T=10 años, se observa, como bien hemos comentado anteriormente, se encuentra en zona inundable, con un número de habitantes estimados en la zona inundable entre 1001 y 5000.



*Cartografía SNZCI riesgo a la población de origen fluvial T=10 años

COAMUREGISTRO 02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE Y Acreditación de 187525/14716
ARQUITECTOS DGPA
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES

Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS
JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ

 Murcia Acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.

IDENTIFICACIÓN ZONA DE FLUJO PREFERENTE

Por otro lado, la zona en la que se encuentra enmarcada la parcela objeto de este Plan Especial, según cartografía extraída del SNCZI, no constituye zona de riesgo preferente, tal se expresa gráficamente en la imagen adjunta a continuación.



*Cartografía SNCZI zonas de flujo preferente

Como se ha dicho, el ámbito está situado en zona inundable, sin constituir zona de flujo preferente, por ello se considera que las nuevas actividades que se implantan, por modificación de los ya previstas, no supondrán una reducción significativa de la capacidad de las vías de intenso desagüe (Art. 55.3 NN_PHSegura).

Los nuevos usos de equipamiento que se implantan, y la nueva edificación de Infraestructura de carácter Asistencial, entre otros usos, que pretende construir la administración autonómica, tienen la consideración de equipamiento sensible o infraestructuras públicas esenciales en el Reglamento (Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre BO3 29/12/2016) que establece:

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS bis establece: REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
 Murcia El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

1. *“Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.*

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. *En aquellos suelos que se encuentren a la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.*

3. *Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante esta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.*

4. *Además de lo establecido en el apartado anterior, para el inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado de registro de su*

COAMU REGISTRO	02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE	187525/14716
ARQUITECTOS	DGPA
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	
Firma digital del Registrante	
JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	

Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. *En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquellas que están incluidas dentro de las zona de policía que define el artículo 6.1.B9 del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.”*

B) DEMANDA HÍDRICA

El uso actual de la parcela urbanizada es el destinado a Culto y comunidad y existe infraestructura pública de abastecimiento de agua conectada a la red municipal. En consonancia, se entiende que existe una dotación, hídrica para satisfacer la demanda que este equipamiento necesita para los diversos usos expuestos pudiese requerir.

El plan plantea la implantación de otros usos de equipamiento público sobre la misma parcela sin incrementar la edificabilidad ni población. Según el art. 17 y el Apéndice 8 de las Disposiciones Normativas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Segura (BOE 19/01/2016) las dotaciones de referencia para abastecimiento quedan vinculadas a la población abastecida, por lo que presente Plan Especial no comportaría nueva demanda de recursos hídricos. No obstante, la Confederación Hidrográfica del Segura se pronunciará expresamente (art. 25.4 Ley de Aguas) durante el trámite de aprobación de este plan.

1.6.2. ASPECTOS AMBIENTALES

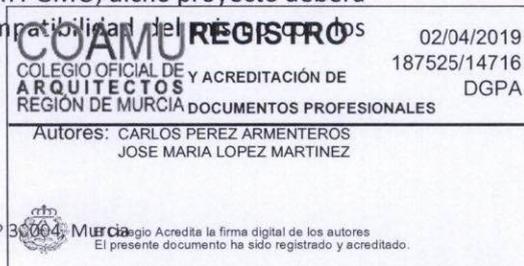
El presente plan, aún en su versión de Avance, se ha redactado tomando en consideración los aspectos ambientales que se han puesto de manifiesto en el Documento Ambiental Estratégico que se adjunta.

A) CONFORT SONORO

El DAE indica:

<< se ha solicitado desde la Fundación Síndrome de Down de la Región de Murcia (FUNDOWN) que se posibilite el uso de equipamiento Sanitario, Asistencial y Cultural. Si fuera así el caso, este uso encajaría perfectamente en la zonificación acústica del entorno, que es eminentemente residencial, aun siendo el más restrictivo (Tabla 5).

En el caso de que optara por otro uso de los previstos en PGMO, dicho proyecto deberá justificar mediante estudio acústico detallado la compatibilidad del proyecto con los niveles de ruido permitidos en el entorno. >>



Según el Mapa Estratégico de Ruido del municipio de Murcia reproducido, y extrapolados los valores a la parcela SO-1, en el DAE (figuras 4 y 5 págs. 22 y 23) los niveles de inmisión en periodos día y noche quedan por debajo de los objetivos de calidad (60 y 50 Leq Db(a)), establecidos por el RD1367/2007 y Decreto 48/98 de la CARM. En cuanto al ruido emitido por los equipamientos posibles tras la ampliación de usos, también encajan en la zonificación acústica residencial del entorno.

B) VEGETACIÓN Y FLORA

El DAE indica:

<<Dado que la zona está urbanizada, la vegetación natural se limita al conjunto de especies oportunistas o plantadas por el hombre que hayan podido surgir en los solares sin edificar. No hay ninguna microrreserva de flora ni hay cartografiados ni árboles ni arboledas monumentales, tampoco se encuentra dentro de ningún corredor ecológico ni lo hay en los alrededores>>

C) HABITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

El DAE indica:

<<En el ámbito del PE no hay ningún hábitat de interés comunitario, según la cartografía oficial de hábitats para la Región de Murcia elaborada por la DGMA (Corrección del Atlas de hábitats de la Región de Murcia 1:50000), ni se ha observado ninguno en la visita realizada a la zona.>>

D) FAUNA

El DAE indica:

<<En el ámbito del PE no se localiza dentro de ningún área de nidificación de especies rupícolas. La información acerca de los datos cartográficos sobre las áreas de importancia para las especies rapaces rupícolas de la Región de Murcia, desde 2003 hasta 2013, procede de diversas fuentes de datos que han sido tratados y analizados de acuerdo a las particularidades de cada una de las especies. Esta información la proporciona la Dirección general de Medio Ambiente de la CARM. Igualmente, el ámbito del PE se encuentra fuera de las áreas prioritarias de reproducción, alimentación, dispersión y concentración de las especies de aves catalogadas como amenazadas, designadas según el Real Decreto 1432/2008, por el que se establecen medidas para la protección de la avifauna contra la colisión y la electrocución en líneas eléctricas de alta tensión.

Respecto a las especies esteparias, el ámbito del PE no se encuentra dentro de las delimitaciones del SIGPAC en las que sean aplicables líneas de ayudas para aves esteparias.

De las especies observadas, según la Ley 7/1995, de 21 de abril, de la Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, modificada por la Ley 10/2002, de 12 de noviembre, se han observado el estornino negro y la paloma bravía>>

E) PAISAJE

El DAE indica:

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PÉREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
 Murcia El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

<<Los aspectos de dicho análisis que se relacionan en concreto con el Plan Especial que nos ocupa, y que refuerzan claramente la necesidad de la propuesta planteada, son los siguientes:

- La complejidad en la unidad es muy baja, estando destinada casi exclusivamente al uso residencial, con gran número de viviendas deshabitadas y otras en estado de construcción paralizada; este hecho genera lógicamente la ausencia de atractivo comercial de los locales en planta baja que permanecen en su mayoría en estado original sin haber albergado negocio alguno. La posibilidad de relación social se ve mermada por este hecho al constituir un barrio deshabitado y solitario.
- Las razones expuestas en el apartado anterior general una presencia humana en la escena muy baja.
- El paisaje sonoro de la zona queda dominado por él tráfico denso de la Avda. Reino de Murcia, Juan de Borbón, Avda. Príncipe de Asturias y Avda. Juan Carlos I, y la inactividad casi total de la trama interior; el ruido del tráfico y el tranvía queda además diluido por la gran sección de dichos viales que evita efectos de reverberación. Tanto por lo citado como por la distancia a la parcela ninguna de las situaciones citadas genera una incidencia significativa respecto a su identidad comunitaria.
- El recorrido por la unidad nos muestra numerosos impactos negativos generados por las obras que a consecuencia de la crisis han quedado paralizadas; de esta forma observamos medianeras tratadas con aislamiento color mostaza a la espera de completar las manzanas, estructuras abandonadas, procesos de urbanización que no han concluido y en general una sensación general de barrio inacabado. Este hecho incide negativamente en la imaginabilidad de la unidad como barrio.

A la vista de la valoración realizada, la aportación sensorial del paisaje urbano de la unidad MU-20 "Ensanche Norte" a la satisfacción de necesidades de la población en sociedad se considera BAJA con tendencia a MEDIA.

Se considera precisamente que la propuesta presentada en el PE aquí analizado puede contribuir significativamente a elevar la aportación sensorial del paisaje a la satisfacción de necesidades de los residentes en la zona. >>

F) EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El DAE indica:

<< El Plan Especial tiene por objeto, manteniendo el uso al que se destina la parcela SO – 1, "Equipamiento Social con destino a Comunidad y Culto" ampliar y añadir otros usos de equipamiento, acorde con el art. 3.6.1.2 de las normas urbanísticas del PGOU.

La posterior ejecución de las obras necesarias para la ejecución del Plan Especial contemplando la edificación de la zona, afectará principalmente a:

- **Medio socioeconómico.** Con el desarrollo del Plan Especial se producirá la creación de empleo durante la fase de obra, y cuando la zona inicialmente esté habitada, conllevará el consiguiente movimiento económico que afectará a la zona.

COAMUR REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
VERBO estudio - L+A Arquitectos - Calle Verónicas, 10, CP 30004 Murcia	
El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

· **Calidad del aire.** La calidad del aire se verá alterada de manera puntual por la emisión de partículas contaminantes y polvo de la maquinaria involucrada en las obras de edificación.

· **Ruido.** Durante las actividades de construcción, habrá un incremento de los niveles de ruido, generado por la maquinaria en el desempeño de las tareas establecidas (excavaciones, movimientos de tierra, perforaciones, etc.). Esto podría causar molestias temporales a los vecinos, pero siempre dentro de la normalidad.

· En el caso de que se optara por otro uso de los previstos en el PGMO, **dicho proyecto deberá justificar mediante estudio acústico detallado la compatibilidad del mismo con los niveles de ruido permitidos en el entorno.**

· Respecto al cambio climático (generación de GEI en obras de urbanización y posibles compensaciones por pérdida de carbono en el suelo y la vegetación), la parcela carece de cualquier vegetación y además las obras de urbanización ya se ejecutaron completamente. Por otro lado, se desconocen los usos y/o edificaciones concretas que van a desarrollarse en la parcela, por lo que será durante la elaboración del proyecto o proyectos de edificación correspondientes cuando deban en su caso contemplarse como proceda este aspecto, a fin de adoptar las medidas adecuadas.

· En cuanto a la sostenibilidad urbana, se estima que los nuevos posibles usos de las parcelas no tendrán incidencia negativa en el entorno urbanístico puesto que la red viaria y redes de infraestructura ejecutadas tiene suficiente capacidad para absorber la afluencia de usuarios y las nuevas demandas de servicios que, en su caso, se pudiesen generar.

Ninguno de estos efectos puede considerarse significativos sobre el medio ambiente, siendo compatibles con los valores, funcionalidades y características del entorno.>>

G) MEDIDAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y, EN LA MEDIDA DE LO POSIBLE, CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE. TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO

El DAE indica:

*<<Medidas relativas a la Calidad Ambiental y Cambio Climático (mitigación y/o compensación)
(...)*

Por otro lado, a la hora de considerar el establecimiento de medidas de mitigación y/o compensación con relación a los gases de efecto invernadero, hay que tener en cuenta la escasa entidad del Plan Especial que nos ocupa. Es un suelo ya clasificado como urbano (solar), en el que **el Plan Especial no incluye ninguna innovación que desencadene consecuencia antes no previstas en cuanto a las emisiones de gases de efecto invernadero.** Cabe insistir por otra parte que el PE no conlleva una necesidad de nuevos servicios en la zona, de los que la misma ya está dotada (aceras, abastecimiento, electricidad, etc.).

Además, a mayor abundamiento y desde la perspectiva material, dado que las obras de urbanización en la zona están básicamente ejecutadas, cabe en todo sentido la compensación de la pérdida de reservas de carbono y de otros recursos.

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	

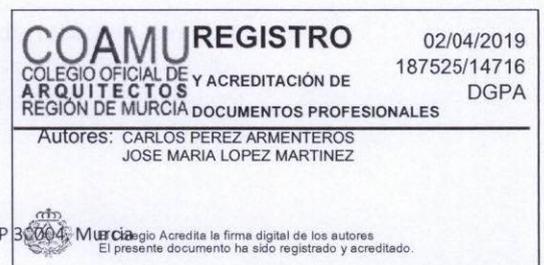
 Murcia. El presente documento ha sido registrado y acreditado.

el proceso de cambio de uso del suelo y urbanización, ya que estos procesos ya se han producido.

Tampoco resulta aplicable por los mismos motivos la reducción de las emisiones de GEIs generadas por el consumo de electricidad de la zona (alumbrado público, infraestructuras), ya que estas están ya básicamente ejecutadas, ni por los mismos motivos, aumentar la permeabilidad de aceras y demás elementos de la urbanización como elemento de adaptación al cambio climático.

Sin perjuicio de lo anterior, en los posteriores desarrollos, se considerará lo siguiente:

- Las construcciones se diseñarán con criterios de consumo racional de materiales y recursos, así como de eficiencia energética.
- Se establecerán medidas para reducir los consumos de agua.
- Se minimizará la producción de residuos.
- En general, se estará a las recomendaciones a este respecto, que para el sector en concreto de la construcción, se emitan en los organismos oficiales y acreditados.
- Los proyectos de obras de urbanización y de edificación derivados estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando este parte de los documentos contractuales de la misma.
- Se incluirá en los proyectos de ejecución de las obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 5.4.1.a) del R.D. 105/2008.
- Se habilitará un área de trabajo dedicado para la realización de labores de mantenimiento de equipos y maquinarias, asimismo para el acopio de materiales, seleccionando en la medida de lo posible, aquellas zonas que tengan menor riesgo de formación de polvo y con menor visibilidad.
- El lugar designado para dichas actividades deberá ser habilitado convenientemente a fin de evitar el vertido accidental de líquidos como aceites usados, que puedan contaminar el suelo, asimismo, estas sustancias deberán ser almacenadas de forma adecuada en contenedores de polietileno rígido u otro material resistente para evitar deformaciones estructurales.
- Todos los residuos generados deberán ser gestionados adecuadamente mediante su entrega a gestores autorizados.
- Se deberá garantizar la efectividad de las obras de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales. Las condiciones de saneamiento necesarias para la evacuación de las aguas residuales. Las conducciones de saneamiento deberán incorporar las medidas necesarias al objeto de no afectar en ningún supuesto (fugas, roturas, etc.) a las aguas subterráneas.



1.7. NORMAS URBANISTICAS

Medidas relativas al consumo de agua

En cumplimiento de la Ley 6/2006, de 21 de julio, sobre incremento de las medidas de ahorro y conservación en el consumo de agua en la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, se tendrán en cuenta las medidas en locales de nueva construcción.>>

Serán de aplicación las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Murcia. En cuanto a la normativa específica de este plan:

Artículo 1. Protección frente al riesgo de inundación.

· El proyecto contendrá un estudio específico de inundabilidad (art. 55.7 NN_PHSegura) que definirá sobre la parcela:

- Los calados de inundación según las distintas hipótesis
- Las medidas para evitar el colapso de la edificación teniendo en cuenta la carga sólida que se pudiese transportar
- Las obras concretas de protección frente al riesgo de inundación y garantía de accesibilidad a la parcela

· La rasante de la edificación se situará a una cota por encima de la avenida TR=500 años. Si dispusiese de sótano, deberá cumplir las condiciones del reglamento del Dominio Público Hidráulico.

· El promotor de las obras deberá presentar ante la administración hidráulica declaración responsable (art. 14.bis.3 NN-PHSegura) y efectuar anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable (Art. 14.bis.4 NN-PHSegura)

Artículo 2. Protección Ambiental.

El proyecto de edificación contendrá un apartado específico que detalle, justifique y pormenore el cumplimiento de legislación, normativa y ordenanzas de protección ambiental, residuos y reducción del consumo de agua.

1.7. ADECUACIÓN AL PLAN GENERAL VIGENTE

ANTECEDENTES

“La parcela SO-1 de uso Culto y Comunidad en la U.E. III del Plan Parcial Ciudad Residencial Nº5 (TA-379) de Murcia”, cedida por el Ayuntamiento de Murcia a la Fundación Síndrome de Down, Funddown, con la finalidad de dar respuesta a las necesidades desarrolladas por la misma para la construcción de un “CENTRO DE ENVEJECIMIENTO ACTIVO PARA PERSONAS CON DISCAPACIDAD”, actualmente se encuentra en el citado Plan Parcial, siendo el Plan General vigente en el momento de su aprobación definitiva con fecha 13 de Septiembre de 1999, actualmente extinto.

COAMU REGISTRO 02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE 187525/14716
ARQUITECTOS DGPA
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES

Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS
JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ



Es por ello, objeto de la redacción de este Plan Parcial, la actualización y adecuación de sus condiciones urbanísticas a las normas urbanísticas del actual y vigente Plan General de Murcia referentes al decreto legislativo 1/2005.

Según Normativa Urbanística del Plan General y Ordenanzas reguladores de la parcela establecidas por Plan Parcial CR5 U.E. III TA - 379, las condiciones actuales de la parcela son las siguientes:

Calificación Plan General:

DE. Equipamiento de Ámbito Local. "Social destino a la Comunidad y Culto" (Modificación de uso objeto de este plan parcial)

Edificabilidad: 2'00 m²/m²

Condiciones de Volumen

Planta sótano: 50%

Planta baja: 50%

Plantas restantes: 50%

Altura: La altura máxima será de 11m y 3 plantas

Separación a linderos: La separación mínima a todos los linderos será de 5 m

Ocupación de parcelas: No podrá superar el 50% de la superficie de la parcela.

Se adjunta cédula urbanística correspondiente a la parcela del Plan Parcial.

MODIFICACIONES

Como bien aparece redactado en las normas de aplicación de las condiciones de edificación, según aprobación del Plan General:

<< En el supuesto de que la edificación proyectada exceda el nº de alturas prevista para la calle de su emplazamiento, la ordenación de la parcela podrá determinarse mediante Estudio de Detalle o Plan Especial, instrumento que deberá justificar la adecuación e idoneidad de las condiciones de edificación que se proyecten en relación con el entorno. >>

Por tanto, según lo establecido en el Plan General Anterior objeto del Plan Parcial al que afecta este documento y atendiendo a la necesidad de modificar ciertos aspectos urbanísticos recogidos en las condiciones de la parcela, la redacción del presente Plan Especial en el actual apartado 1.8. aborda dichas cuestiones, adaptándolas al Plan General de Murcia vigente en la actualidad.

Según el Artículo 3.6.7. Condiciones de edificación de los equipamientos, en su apartado b) Equipamiento establecido y ordenado por el planeamiento de desarrollo, se cita:

<< El índice de edificabilidad de los equipamientos de titularidad pública obtenidos por la gestión de los instrumentos de planeamiento de desarrollo será como máximo de 2 m² /m² , tanto para los derivados de la gestión del Plan General anterior como para los que se obtengan del desarrollo del presente Plan, y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento. La edificabilidad de los equipamientos de titularidad privada incluidos en ámbitos de desarrollo será la que determine el correspondiente instrumento de planeamiento, computando dentro de la edificabilidad asignada a dicho ámbito. >>

Actualmente, no se recogen cuestiones referentes a aspectos referidos con la altura de la edificación, número de plantas y ocupación de parcela, por tanto, **avisamos de que no se ha efectuado**

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Avisamos de que no se ha efectuado JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	

Murcia
El presente documento ha sido registrado y acreditado.

con lo establecido en el anterior artículo del Plan General, se redactan las modificaciones de las condiciones de parcela a través del presente Plan Especial, siendo objeto de aplicación de la siguiente manera:

Usos: DE. Equipamiento de Ámbito Local.

Comunidad y Culto – Religioso (Apartado 4.3.6 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente) (es el uso específico previsto actualmente)

Servicios de Interés Público y Social (Apartado 4.3 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

- Sanitario (Apartado 4.3.1 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)
- Asistencial (Apartado 4.3.2 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)
- Cultural (Apartado 4.3.3 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

Educativo (Apartado 4.2 – Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente)

Edificabilidad: 2'00 m²/m²

Condiciones de Volumen

Planta sótano: 100%

Planta baja: 60%

Plantas restantes: 60%

Altura: La altura máxima será de 14 m y 4 plantas. Deberá elevarse la planta baja/ acceso a una altura superior a 0'70cm debido a los calados obtenidos máximos a TR=500 años.

Separación a linderos: La separación mínima a los linderos será:

Este y Sur: Alineación al plano de fachada del vial.

Oeste y Norte: Separación de 5m a linderos

Ocupación de parcelas: No podrá superar el 60% de la superficie de la parcela sobre rasante

Se adjunta cédula urbanística modificada correspondiente a la parcela del Plan Parcial.

COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

CUADRO RESUMEN ANTECEDENTES Y MODIFICACIONES

	Plan General Anterior	Plan General Vigente
Calificación Plan General	Social destinado a Comunidad y Culto	Educativo (Aptdo. 4.2)* Servicios de Interés Público y Social (Aptdo. 4.3)*: Sanitario (Aptdo. 4.3.1)* Asistencial (Aptdo. 4.3.2)* Cultural (Aptdo. 4.3.3)* Social destinado a Comunidad y Culto-Religioso (Aptdo. 4.3.6)* <i>*Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente</i>
Edificabilidad	2'00 m ² /m ²	2'00 m ² /m ²
Condiciones de Volumen	Bajo rasante: 50% Sobre rasante: 50%	Bajo rasante: 100% Sobre rasante: 60%
Altura	11m y 3 plantas	14m y 4 plantas. Deberá elevarse > 0'70 m la planta baja/ acceso.
Separación a linderos	Separación de 5m a todos los linderos	Este y Sur: Plano de fachada vial Oeste y Norte: Separación de 5m
Ocupación de parcelas	No podrá superar el 50% de la superficie de la parcela sobre rasante	No podrá superar el 60% de la superficie de la parcela sobre rasante

1.8. NORMAS URBANÍSTICAS

Serán de aplicación las vigentes Normas Urbanísticas del Plan General de Murcia y la normativa establecida referente al Plan Parcial CR5 – TA-379. En cuanto a la normativa específica de este plan:

Artículo 1. Protección frente al riesgo de inundación.

El presente plan especial contiene un estudio específico de inundabilidad (art. 55.7 NN_PHSegura) que define sobre la parcela:

- *Los calados de inundación según las distintas hipótesis.*
- *Las medidas para evitar el colapso de la edificación teniendo en cuenta la carga sólida que se pudiese transportar.*
- *Las obras concretas de protección frente al riesgo de inundación y garantía de accesibilidad a la parcela.*

La rasante de la edificación se situará a una cota por encima de la avenida TR=500 años. Ya que dispondrá de sótano la futura edificación, cumplirá las condiciones de equipamiento del Dominio Público Hidráulico

02/04/2019
187525/14716
DGPA

COAMUREGISTRO
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE
ARQUITECTOS
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES

Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS
JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ

El promotor de las obras deberá presentar ante la administración hidráulica declaración responsable (art.14.bis.3 NN-PHSegura) y efectuar anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable (art.14.bis.4 NN-PHSegura)

Artículo 2. Protección ambiental

El proyecto de edificación contendrá un apartado específico que detalle, justifique y pormenore el cumplimiento de la legislación, normativa y ordenanzas de protección ambiental, residuos y reducción del consumo de agua.

Artículo 3. Nuevas condiciones de edificación de la parcela

Debido a la modificación de las condiciones de edificación en la parcela, se deberán tener en cuenta las modificaciones realizadas referentes a la cédula de edificación que aparecen detalladas en el "apdo. 1.7. Adecuación al Plan Vigente" del presente documento.

1.9. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

La ejecución del Plan Especial no implica variación alguna de las obras de urbanización ejecutadas. Por este motivo no se establecen determinaciones específicas que varíen el Plan de Actuación ni Estudio Económico del Plan Parcial.

1.10. CONCLUSIÓN

El presente Plan Especial cumple con las exigencias que al efecto establece el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Murcia y la legislación vigente aplicable. Con la redacción de los documentos citados en el índice se da por concluida su redacción.

Murcia, Marzo de 2019
VERBO estudio + L+A arquitectos

José María López Martínez
N. Col COAMU 1156
Arquitecto

Carlos Pérez Armenteros
N. Col COAMU 2034
Arquitecto



COAMU REGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	

Murcia Acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.

ANEXO 1.- CÉDULA URBANÍSTICA VIGENTE



COAMUREGISTRO COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.	



00000020-007-3



PROYECTO DE REPARCELACIÓN: U.E. III P.P. CR-5 MURCIA

PARCELA Nº:

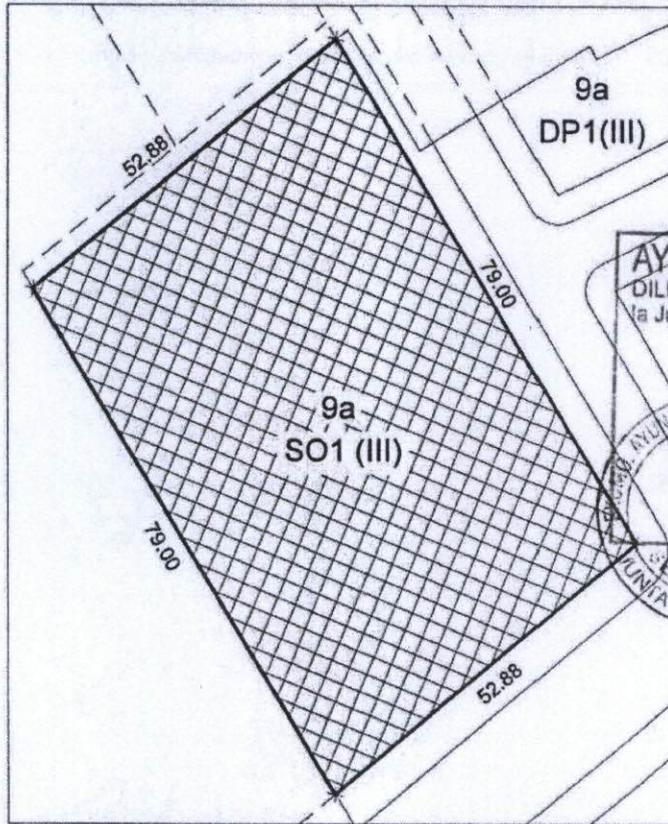
ADJUDICACION Y CEDULA DE EDIFICACION

MANZANA:

SO1

CROQUIS

N
O E
S



AYUNTAMIENTO DE MURCIA
DILIGENCIA: Aprobado definitivamente por
la Junta de Gobierno de Fecha:

8 FEB 2006



Conforme con sus antecedentes
En fe de la Unidad.

ADJUDICADA A	%	m ³	Cuota %	Coste urbanización(1)	Saldo provisional
Ayuntamiento de Murcia	100				

<p>SUPERFICIE : 4.127,83 m²</p> <p>LINDEROS:</p> <p>NORTE: límite polígono. ESTE: vial. SUR: vial. OESTE: límite polígono.</p> <p>OBSERVACIONES:</p>	<p><u>CEDULA URBANISTICA</u></p> <p>VOLUMEN:</p> <p>Superficie construida máxima: 8.256 m²</p> <p>OCUPACIÓN:</p> <p>En planta sótano: En planta baja: En plantas restantes:</p> <p>ALTURA MÁXIMA: Nº MÁXIMO DE PLANTAS:</p> <p>ALINEACIONES: Las del croquis superior</p>
---	--

21/03/2006 07/04/2006
122465748710 9
1875287147 6
COAMU HSABRO Normal SAC DGRA
COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
REGIÓN DE MURCIA DOCTORES PROFESIONALES
Autóres: CARLOS PÉREZ ARMENTEROS
JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ

Sección de
Información Urbanística
Nº de Expte. 8.1 / 2018



El Colegio garantiza la firma digital de los autores
El Colegio acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.

CARGAS:

ORDENANZAS DE EDIFICACION

Las correspondientes del P.P. y del P.G.O.U. de Murcia.

USOS PERMITIDOS Equipamiento social destinado a comunidad y culto.

En planta sótano:

En planta baja:

En plantas restantes:

APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES:

Murcia, marzo de 2003.

Fecha de revisión, noviembre de 2005.

El Arquitecto



Fdo: Víctor González Millán.

	VISADO Normal	21/03/2006
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACION DE ARQUITECTOS	122465/48710	02/04/2006
REGION DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	Jose M. Lopez Martinez	DGR
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		
	El Colegio acredita la firma digital de los autores El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

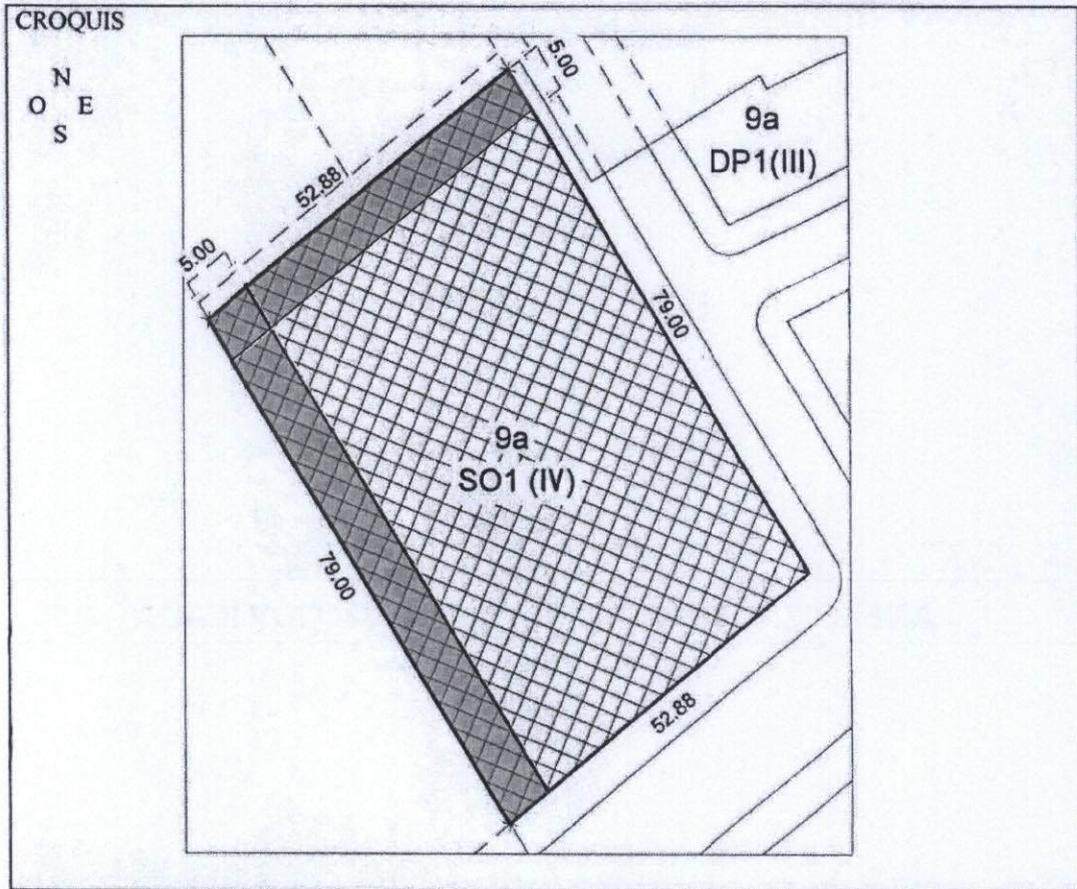
ANEXO 2.- CÉDULA URBANÍSTICA MODIFICADA

COAMU	02/04/2019
REGISTRO	187525/14716
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE	DGPA
ARQUITECTOS	
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS	
JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	

VERBO estudio - L+A Arquitectos - Calle Verónicas, 10, CP 30004 Murcia  El presente documento ha sido registrado y acreditado.

PROYECTO DE REPARCELACIÓN: U.E. III P.P. CR-5 MURCIA	PARCELA Nº:
--	-------------

ADJUDICACION Y CEDULA DE EDIFICACION	MANZANA: SOI
--------------------------------------	--------------



ADJUDICADA A	%	m ³	Cuota %	Coste urbanización(1)	Saldo provisional
Ayuntamiento de Murcia	100				

<p>SUPERFICIE : 4.127,83 m²</p> <p>LINDEROS:</p> <p>NORTE: límite polígono. ESTE: vial. SUR: vial. OESTE: límite polígono.</p> <p>OBSERVACIONES:</p>	<p>CEDULA URBANISTICA</p> <p>VOLUMEN:</p> <p>Superficie construida máxima: 8.256 m²</p> <p>OCUPACIÓN:</p> <p>En planta sótano: 100% En planta baja: 60% En plantas restantes: 60%</p> <p>ALTURA MÁXIMA: 14 metros</p> <p>Nº MÁXIMO DE PLANTAS: Planta Baja + 3</p> <p>ALINEACIONES: Este y Sur: Plano de alineación Oeste y Norte: Separación de carriles</p>
---	--

COAMU REGISTRO
 GOLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS Y ACREDITACIÓN DE DOCUMENTOS PROFESIONALES
 02/04/2019
 187525/14716
 DGPA
 Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS
 JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ

CARGAS:

ORDENANZAS DE EDIFICACION

Las correspondientes del P.P. y del P.G.O.U. de Murcia.

USOS PERMITIDOS Educativo_Apartado 4.2 *
 Servicios de Interés Público y Social_Apartado 4.3 *
 Sanitario_Apartado_4.3.1 *
 Asistencial_Apartado 4.3.2 *
 Cultural_Apartado 4.3.3 *
 Comunidad y Culto – Religioso_Apartado 4.3.6 *

En planta sótano:

En planta baja:

En plantas restantes:

APARCAMIENTOS

OBSERVACIONES:

** Cuadros de usos Normativa Urbanística PGOU vigente*

COAMUREGISTRO 02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE 187525/14716
ARQUITECTOS DGPA
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES

Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS
 JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ



El Colegio Acredita la firma digital de los autores
El presente documento ha sido registrado y acreditado.

ANEXO 3.- JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

COAMU	02/04/2019
REGISTRO	187525/14716
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE	DGPA
ARQUITECTOS	
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

JUSTIFICACIÓN AMBIENTAL

Ley 21/2013 de evaluación ambiental.

La tramitación del plan especial se debe someter a evaluación ambiental estratégica (disposición final octava)

Ley 13/2015 de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia
Artículo 165

- Los planes parciales, planes especiales, modificaciones no estructurales de plan general y normas complementarias que deban someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria se tramitarán conforme a las reglas previstas en el artículo 160, sin que en ningún caso se alteren las competencias para resolver.

Se adjunta a este plan (versión Avance) equivalente a <<borrador del plan>> (art. 18.1 Ley 21/2013) el Documento Ambiental Estratégico para inicio de la evaluación ambiental. En el apartado 8 se motiva la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. El órgano ambiental competente resolverá.

COAMU COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE ARQUITECTOS REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES	02/04/2019 187525/14716 DGPA
Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ	
 El presente documento ha sido registrado y acreditado.	

PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACIÓN

COAMUREGISTRO 02/04/2019
COLEGIO OFICIAL DE Y ACREDITACIÓN DE 187525/14716
ARQUITECTOS DGPA
REGIÓN DE MURCIA DOCUMENTOS PROFESIONALES

Autores: CARLOS PEREZ ARMENTEROS
JOSE MARIA LOPEZ MARTINEZ

