

PLAN PARCIAL ZM-ZN2



Conforme con sus antecedentes
El Jefe del Servicio Admvo.
M^a Dolores Martínez Gimeno

Aprobado por la Junta de Gobierno
en sesión de - 3 MAYO 2018



M. Pleguez

MEMORIA

Promotor: Ayuntamiento de Murcia
Equipo redactor: Urbamusa

Zarandona
Mayo 2.018

PLAN PARCIAL ZM-ZN2

- 1.- MEMORIA INFORMATIVA**
- 2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA**
- 3.- PLAN DE ACTUACIÓN**
- 4.- INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS**
- 5.- NORMAS URBANÍSTICAS**
- 6.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO**
- 7.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS**
- 8.- ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL**

ÍNDICE MEMORIA PLAN PARCIAL ZM-Zn2

1.- MEMORIA INFORMATIVA	4
1.1. OBJETO	5
1.2. CONDICIONES LEGALES	5
1.3. PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA	5
1.4. PROCEDENCIA DE LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL	7
1.5. TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL	8
1.6. CONDICIONES GEOLOGICAS	8
1.7. SUPERFICIE	9
1.8. DELIMITACION	9
1.9. USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	9
1.10. CLIMA	10
1.11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD	10
1.12. INFORMACION URBANISTICA	11
2.- MEMORIA JUSTIFICATIVA	12
2.1. DETERMINACIONES LEGALES	13
2.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL	13
2.3. ORDENACION	13
2.4. VIARIO	14
2.5. CIRCUITO DE BICICLETAS	15
2.6. RED HIDRAULICA	15
2.7. USOS	16
2.8. APARCAMIENTOS	18
2.9. TIPOLOGIA	18
2.10. VOLUMETRIA	18
2.11. ALTERNATIVAS DE ORDENACION	19
2.12. ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	19
2.13. CUMPLIMIENTO NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGMO	20
2.14. RESERVAS DEL PLAN PARCIAL	20
3.- PLAN DE ACTUACIÓN	22
3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	23
3.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN	23
3.3. PLAN DE ETAPAS. PLAZOS DE EJECUCIÓN	34
3.4. ADQUISICIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS	34
3.5. OBLIGACION DE LOS PROPIETARIOS	35
3.6. OBRAS DE URBANIZACIÓN	35
3.7. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE MURCIA	36
4.- INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS	37
4.1. PAVIMENTACIÓN	38
4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA	38
4.3. RED DE SANEAMIENTO	38
4.4. ELECTRICIDAD	39
4.5. ALUMBRADO PUBLICO	39
4.6. TELECOMUNICACIONES	39
4.7. GAS	40
ANEXOS A LA MEMORIA	41
1. FICHA DEL SECTOR PGMO	42
2. SUPERFICIES	43
3. CUMPLIMIENTO DEL PGMO DE MURCIA	50
4. UNIDADES DE ACTUACIÓN	52
5. COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS	57
6. REPORTAJE FOTOGRÁFICO	66
7. EDIFICIO CATALOGADO	79
RELACIÓN DE PLANOS	81

MEMORIA INFORMATIVA ZM-Zn2



Promotor: Ayuntamiento de Murcia
Equipo redactor: Urbamusa

Zarandona
Mayo 2.018

1. MEMORIA INFORMATIVA

1.1. OBJETO

El presente proyecto desarrolla las previsiones del PGMO de Murcia en el sector de Suelo Urbanizable ZM-Zn2, junto a Zarandona.

Por encargo del Ayuntamiento de Murcia, los servicios técnicos de Urbamusa proceden a su redacción.

1.2. CONDICIONES LEGALES

De acuerdo con la Disposición transitoria Primera de la Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia: *“Régimen transitorio de los procedimientos.1. Los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística cuya tramitación se haya iniciado antes de la entrada en vigor de la presente ley se regirán, en cuanto al procedimiento y a sus determinaciones, por la legislación anterior.”*

Por tanto, se siguen empleando las prescripciones legales del TR 1/2005, de 10 de junio, del Suelo de la Región de Murcia, así como los contenidos en vigor del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Real decreto 2159/78). También son de aplicación la Ley estatal de Suelo y la legislación sectorial tanto estatal como regional aplicable al desarrollo urbanístico.

1.3. PLANEAMIENTO SUPERIOR QUE DESARROLLA

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Murcia fue aprobado definitivamente por Orden Resolutoria del Consejero de Obras Públicas y Ordenación del Territorio con fecha 31 de Enero de 2001.

Dicho PGMO establece el ámbito sobre el que se desarrolla el presente Plan Parcial. Se trata del Sector de Suelo Urbanizable ZM-Zn2.

Las normas urbanísticas que desarrollará el Plan Parcial son las contenidas en el título 6 de las Normas Urbanísticas, “Régimen del Suelo Urbanizable”.

Es de aplicación el art. 6.1.4. Suelo Urbanizable Sectorizado. Determinaciones, régimen:

1. *“En el suelo urbanizable sectorizado el Plan establece el ámbito de cada sector; sus usos característicos, compatibles y prohibidos; su edificabilidad; y los sistemas generales adscritos a su desarrollo.”*
2. *La edificabilidad resultante de la aplicación de las Normas Urbanísticas del presente Plan no podrá superar la densidad o índice establecidos como máximos en la legislación vigente.*

3. *Las condiciones de urbanización de los sectores de suelo urbanizable cumplirán la totalidad de los requisitos establecidos por la legislación urbanística vigente y por las Ordenanzas Municipales; y en concreto los incluidos en el "Manual de elementos normalizados en obras de urbanización" y en las "Prescripciones de control de calidad en obras de urbanización", aprobados por el Ayuntamiento de Murcia el 28 de Mayo de 1998, o documentos equivalentes que los reemplacen posteriormente.*
4. *La localización y configuración de los sistemas locales de los sectores del suelo urbanizable relativos a equipamientos, espacios libres y viario que se reflejan en los planos de ordenación tienen carácter orientativo, pudiendo variarse en el momento de la elaboración y aprobación del plan parcial correspondiente. Igualmente tienen carácter orientativo las tipologías edificatorias que se indican en planos y fichas para el desarrollo del planeamiento parcial. Los trazados indicados para el viario señalan los ejes de orientación del mismo, sin tener carácter firme ni vinculaciones sobre las fincas hasta tanto no sean definitivamente fijados por planeamiento de desarrollo.*
5. *El ámbito de cada sector podrá subdividirse en dos o más sectores siempre que todos éstos tengan una superficie superior a 5 hectáreas y al 25% de la total del sector originalmente delimitado por el Plan General y dicha delimitación coincida con límites físicos existentes o derivados de la ordenación orientativa. La delimitación de sectores operada de esta forma podrá incluirse directamente en la documentación y determinaciones del planeamiento de desarrollo, sin necesidad de modificación del Plan General; el planeamiento de desarrollo incluirá, en su caso, la justificación de la conveniencia de la división del sector, la existencia de garantías sobre las conexiones exteriores para posibilitar el desarrollo independiente de cada nuevo sector resultante, y la equidistribución de cargas y beneficios de los sectores resultantes, así como las fichas urbanísticas de cada nuevo sector, que sustituirán a la original.*
6. *Los propietarios incluidos en el suelo urbanizable sectorizado tendrán derecho a promover la transformación urbanística de los mismos mediante la tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo. Hasta tanto no se apruebe el mismo, los propietarios podrán usar, disfrutar y disponer de sus predios conforme a su naturaleza rústica. En este caso los usos característicos serán el agropecuario y el forestal; al servicio de los mismos podrán autorizarse construcciones o instalaciones sobre parcelas mínimas de 4 hectáreas, con una superficie construida no mayor de 500 m² por hectárea, y con un retranqueo a linderos no menor de 15 metros; las instalaciones ganaderas estarán prohibidas. Los usos y construcciones compatibles serán:*
 - *Vivienda ligada a la explotación, con tamaño mínimo de parcela de 8 hectáreas, superficie máxima construida 300 m², altura máxima de 2 plantas (7 metros) y retranqueo mínimo a linderos de 15 metros.*
 - *Usos vinculados a las obras públicas, conforme a la regulación contenida en el artículo 7.2.8.5.*
 - *Usos de interés público, que se ajustarán a la regulación contenida en el artículo 7.2.12, si bien con parcela mínima de 4 hectáreas.*
 - *Usos y obras provisionales conforme a lo dispuesto en el art. 2.4.1.*
7. *Asimismo, en el suelo urbanizable sectorizado el Plan General establece la distribución de usos del suelo de forma que no se superen los niveles establecidos en el anexo 1 del Decreto 48/98, de Protección del Medio Ambiente frente al Ruido, sin perjuicio de que dicha distribución pueda alterarse en el momento de redacción del planeamiento parcial que incorpore medidas correctoras que supongan el cumplimiento de dichos niveles."*

Y concretamente el artículo 6.2.3 Residencial de media densidad (ZM):

“Este concepto se aplica a sectores que tienen por objetivo la generación de nuevas tramas residenciales de alta calidad ambiental, con predominio de edificaciones plurifamiliares, constituyendo las extensiones básicas de los cascos urbanos de la mayor parte de las pedanías. El índice de edificabilidad sobre la superficie bruta del sector será de 0.6 m² de techo por m² de suelo.”

El P.P. se acoge a la posibilidad de aumentar en un 10% la edificabilidad establecida en el PGMO de acuerdo al Art. 106-d del TR de la Ley 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia.

Las reservas de suelo fijadas como mínimas por el TR de la Ley 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia son (art. 106):

- Para parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público, que habrán de establecerse con independencia de la fijada en el PGMO como sistema general de espacios libres. Esta superficie no podrá ser inferior al 10% de la superficie total ordenada.
- Para equipamientos de dominio y uso público, en sectores de media densidad mínimo del 15% de la superficie ordenada.
En el caso de que la actuación suponga la construcción de más de 4000 unidades residenciales, la reserva de suelo para equipamientos se incrementará en 5 puntos porcentuales. Con el fin de disponer de más suelo edificable el P. Parcial fija el número de viviendas en 4000 para no incurrir en la penalización anterior.
- Para aparcamientos públicos la previsión será de una plaza cada 100 m² construidos.

De acuerdo al Art. 106-d al aumentar la edificabilidad en un 10 % se incrementarán las reservas para zonas verdes y equipamientos en la misma proporción.

Además de las cesiones correspondientes a viales, parques y jardines públicos, y equipamientos fijados en la Ley del Suelo de la Región de Murcia, se cederá al Ayuntamiento de Murcia los terrenos edificables necesarios para materializar el 10% del aprovechamiento del sector, incrementado en un 10 % por el aumento de la edificabilidad.

Este Plan Parcial tiene asimismo asignado un sistema general vinculado (Av. de Levante 100.220 m²) y 41.380 m². de aprovechamiento destinado a la bolsa de los Sistemas Generales Adicionales.

1.4. PROCEDENCIA DE LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL

El sector de suelo urbanizable ZM-Zn2 que se encuentra junto a la pedanía de Zarandona forma parte del próximo crecimiento urbano al otro lado de la Av. Miguel Induráin por lo que el Ayuntamiento de Murcia lo ha incluido entre los primeros sectores urbanizables a desarrollar.

Además, este sector contiene como Sistema General Adscrito la Av. de Levante, vía rápida que cierra por el noreste el ensanche de la ciudad. La construcción de esta vía de gran capacidad que enlazará con la proyectada autovía del Reguerón es prioritaria para el desarrollo de la ciudad.

Al ser un área urbanizable sectorizada, el planeamiento de desarrollo aplicable es el Plan Parcial según las prescripciones del PGMO.

1.5. TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La tramitación del presente PP se sujetará a las siguientes reglas:

- a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y en dos diarios de mayor difusión regional.
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 resultan afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.
- 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.

1.6. CONDICIONES GEOLOGICAS

Las condiciones geológicas de los terrenos sobre los que se desarrolla el PP son los generales de la huerta de Murcia, formado por un relleno sedimentario postmiocénico que se depositó sobre la plataforma continental con capas de espesor superior a 100 m. en algunos casos. Los sedimentos más antiguos son pliocenos y sobre ellos se han instalado potentes capas de materiales aluviales.

El nivel freático en esta zona es alto, unos 3 m. por debajo de la rasante natural del terreno agrícola, con variaciones anuales según el régimen de lluvias, lo que ha supuesto su inadecuación para el cultivo tradicional de cítricos, siendo por lo tanto una huerta de baja calidad, donde solo prosperan los membrilleros y algunos cultivos de hortalizas.

Las condiciones geotécnicas son adecuadas para la edificación de los usos previstos, si bien la capa de gravas portante se encuentra a partir de los 15-20 m., lo que obligará a cimentaciones especiales en los edificios de mayor altura y losa de cimentación en edificios de hasta 4-6 plantas.

1.7. SUPERFICIE

La superficie de los terrenos incluidos en el ámbito del P. Parcial, una vez producido su ajuste, es de 469.545 m², 46,95 Has. Además tiene vinculada un área de 100.285 m² de Sistema General (GM-Zn2) que corresponde a la nueva Av. de Levante y a una pequeña área de la Av. Miguel Induráin, tiene además vinculada una edificabilidad de 45.518 m² para Sistemas Generales Adicionales (Anteriores S. G. No Adscritos).

1.8. DELIMITACION

Los límites del PP son:

- Por el Norte, Suelo urbano y futura Av. de Levante (GM-Zn2).
- Por el Sur, Suelo urbano, Suelo urbano industrial junto a la Carretera de Alicante.
- Por el Este, Suelo urbano y Av. de Levante (GM-Zn2).
- Por el Oeste, Suelo urbano y Av. Miguel Induráin.

Dentro del ámbito del P. Parcial se encuentran varios enclaves de suelo urbano y la propia pedanía de Zarandona que son integrados en la ordenación del mismo.

1.9. USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

En la actualidad los terrenos a ordenar están dedicados casi a su totalidad a cultivos de hortalizas y una pequeña parte a frutales, muchas parcelas agrícolas de encuentran en estado de abandono por las expectativas de una próxima urbanización. Existe también un buen número de viviendas ocupadas, la mayoría de ellas alineadas al borde de los carriles existentes. También se aprecian varios edificios dedicados a almacenes o comercios.

En cuanto a edificaciones significativas a destacar el brocal de un pozo catalogado (1EL-Zn01). Se sitúa en las inmediaciones de la Av. Reino de Murcia, a la altura de la Av de Zarandona. Se trata de un pozo de ladrillo revocado en blanco rematado por un esbelto capulín que sustentan seis arcos ojivales y construido en la primera mitad del s.XX. Se encuentra muy deteriorado.

Hay varias líneas de media tensión que cruzan la zona.

Existen infraestructuras urbanísticas en varios carriles de huerta y más importantes en la actual Avda. de Zarandona, si bien todas ellas insuficientes para las necesidades de la nueva urbanización.

Asimismo el área está cruzada de Este a Oeste por varios cauces de riego, el más importante es el Azarbe Mayor, existiendo también la acequia de Zaraiche, la acequia del Chopo, acequia del Sábado y del Domingo.

La Vía Amable 5 Murcia-Monteaquedo recorre la parte sur del Sector procedente de la Av. Ingeniero José Alegría, siguiendo el Azarbe Mayor. Este tipo de vías, debido a que presentan bajas intensidades de tráfico permiten circular en bicicleta de forma cómoda disfrutando de un entorno privilegiado como es la huerta de Murcia.

Una senda verde prevista en el PGMO procedente de Monteagudo por la Senda de Granada (Azarbe Bajo Campuzano), atraviesa parte del Sistema General viario GM-Zn2 en su recorrido hacia el Cabezo de Torres. Concretamente pasa por la rotonda planificada por el PGMO en la Av. Reino de Murcia en dirección hacia Juan de Borbón, al norte del Sector, y luego sigue por uno de los márgenes hacia el siguiente Sistema General viario GM-Ch4, adscrito al sector ZM-Ch4. Su incidencia en el Sector es mínima.

Se aprecia la presencia de palmeras dactilíferas y washingtonias.

1.10. CLIMA

La pedanía de Zarandona tiene una climatología similar a la de la capital cuyos parámetros principales serían:

Fuente INE	2000	2007
Temperatura media anual	18.8°	18.8°
Temperatura media máxima	25°	24.8°
Temperatura media mínima	12.5°	12.8°
Nº días con temperatura inferior a 0° C	1	0
Humedad relativa media	54%	59%
Horas de sol anuales	3.125	2.597
Nº de días de precipitación	68	92
Precipitación total	242 mm.	397 mm
Días despejados	118	115
Días nubosos	218	200
Días cubiertos	30	50
Presión media	756 mm.	757,5 mm
Velocidad media y dirección dominante del viento por meses (año 1999)		
Enero	10 km/h Oeste	7 km/h Oeste
Febrero	11 km/h Oeste	6 km/h Oeste
Marzo	14 km/h Este	11 Km/h Oeste
Abril	13 km/h Este-NE	8 km/h Este-NE
Mayo	15 km/h Este	10 km/h Oeste
Junio	14 km/h Este-NE	11 km/h Este
Julio	14 km/h Este-NE	12 km/h Este-NE
Agosto	12 km/h Este	13 km/h Este
Septiembre	10 km/h Sur	10 km/h Este
Octubre	9 km/h Este-NE	7 km/h Oeste
Noviembre	8 km/h Este-NE	5 km/h Oeste
Diciembre	8 km/h Noroeste	6 km/h Oeste

1.11. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Los terrenos ordenados por el Plan Parcial afectan a 404 parcelas rústicas y a 48 parcelas urbanas. Las parcelas rústicas son de tipo medio y pequeño, en general entre 1.000-2.000 m². La parcela mayor tiene aproximadamente 20.000 m².

1.12. INFORMACION URBANISTICA

Ficha del Plan General:

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN				Murcia	
DOCUMENTO REFUNDIDO - JUNIO 2007					
FICHA NÚM:		383			
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR		ZM-Zn2			
DENOMINACIÓN:					
Desarrollos residenciales al este del Eje Indurain. Zarandona.					
CLASE DE SUELO:		FIGURA DE DESARROLLO:		USO CARACTERÍSTICO:	
URBANIZABLE		PLAN PARCIAL		RESIDENCIAL	
OBJETIVOS:					
Ordenación en torno al área principal de suelo urbano de Zarandona, y a los diversos enclaves menores, con una visión de conjunto, coherente con la gran escala del sector. Compatibilizar la continuidad de los grandes ejes viarios de la extensión norte de Murcia Ciudad, y la trascendencia de sus encuentros con el Eje Indurain, con la continuidad de las alineaciones del suelo urbano.					
CRITERIOS/OBSERVACIONES:					
Ajustarse en general a las orientaciones reflejadas en los planos, especialmente la trama viaria; estudiar la conveniencia o no de confirmar la zona terciaria TC en el SE. del sector. Ordenación cuidadosa junto a la esquina del Eje Indurain con la Av. Zarandona, con una manzana terciaria de gran representatividad (ver planos); al NE de la misma, integrar en una isleta EV la prensa artesanal existente. Posibilidad de prescindir del ensanchamiento de la c/ Escuelas, pese a su importancia funcional, para no afectar a las edificaciones de la margen sur. Integrar con calificación adecuada las viviendas existentes entre dicha calle y el Azarbe Mayor. Evitar actividades económicas incompatibles.					
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2):		469.056,00			
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m2/m2):		0,60			
EDIFICABILIDAD (m2):		281.434,00			
SUPERFICIE DE S.G VINCULADOS (m2): (GM-Zn2)		100.220,00			
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m2/m2):		0,60			
EDIFICABILIDAD SUPERFICIE S.G VINCULADOS (m2)		60.132,00			
EDIFICABILIDAD ADICIONAL REPARTO GC (m2):		41.380,00			
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2):		382.945,00			
USOS DEL SUELO: CALIFICACIONES Y SUPERFICIES (m2) CON CARÁCTER:					ORIENTATIVO
RESIDENCIAL Y MIXTO	ACTIVIDAD ECONÓMICA	DOTACIONES	VIARIO	OTROS	
RX, RJ	TC	EV, DE			
290.808,00	15.975,00	32.646,00	132.008,00		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m2):					
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVA	OTRAS	TOTAL	
67.770,00	45.180,00	22.590,00	22.590,00	158.130,00	
NUEVOS ELEMENTOS DE SISTEMAS GENERALES CUYO SUELO SE VINCULA AL SECTOR:					
(GM-Zn2)	Avenida de Levante, entre Carretera de Alicante y Eje Indurain.				
	Eje Indurain, tramo del centro de Zarandona.				

MEMORIA JUSTIFICATIVA ZM-Zn2



Promotor: Ayuntamiento de Murcia
Equipo redactor: Urbamusa

Zarandona
Mayo 2.018

2. MEMORIA JUSTIFICATIVA

2.1. DETERMINACIONES LEGALES

Para la redacción de este proyecto se han tenido en cuenta las prescripciones legales del Texto Refundido 1/2005, de 10 de junio, de la Ley del suelo de la Región de Murcia, la ley estatal 8/2007 de Suelo, así como la legislación sectorial tanto estatal como regional aplicable al desarrollo urbanístico.

2.2. EVALUACIÓN AMBIENTAL

El sector ZM-Zn2 no está sometido a evaluación ambiental estratégica por los siguientes motivos:

Se trata de un plan parcial previsto en el PGMO y tiene una superficie menor de 100 has. (Anexo I)

No afecta a la Red Natura 2000, ni a habitats, ni a espacios naturales protegidos ni otras áreas protegidas, fauna flora etc. (Anexo II)

El PGMO obliga a un trámite de evaluación ambiental, Estudio de Incidencia Ambiental pues está cerca de una vía de comunicación importante (Futura Av. de Levante y Av. Reino de Murcia). (Anexo III)

2.3. ORDENACIÓN

El PGMO de Murcia, establece un sistema general viario, la Avda. Reino de Murcia como vial colector de los Planes Parciales ZM-Zn2 y ZM-Zn3, así como conexión remota de los PP CR-2, CR-3 y CR-6.

Este sistema general viario está adscrito para su obtención al sector ZM-Zn3, excepto en una pequeña parte al ZM-Zn2. Sí está adscrita a este sector la obtención del suelo necesario para la futura Av. de Levante.

No se establece ningún sistema general de espacios libres ni de equipamiento.

Dentro del sector, queda enclavada la pedanía de Zarandona, por lo que se ha tenido muy en cuenta para diseñar la ordenación. Esto provoca de facto una división del sector en dos áreas separadas por el suelo urbano, una al norte y otra al sur.

Durante el proceso de exposición pública ha habido numerosas alegaciones de propietarios de viviendas existentes, solicitando que se modifique la ordenación para que puedan persistir en su ubicación actual. *Se ha incrementado el número de viviendas que podrán permanecer, mediante la utilización de la Norma RF, de vivienda aislada, cuando la ordenación no sufría un gran menoscabo.*

2.4. VIARIO

La Av. Reino de Murcia, situada en el límite oeste del sector, actuará como vía de acceso y salida del viario interior del Plan Parcial, pues la Av. de Levante se prevé como vía rápida y por lo tanto sin conexiones a nivel con el viario del plan parcial, por lo que se proyecta un vial de servicio paralelo a dicha ronda.

Del viario existente en los enclaves urbanos, los ejes principales son la Av Ingeniero José Alegría, paralela a la Av. Reino de Murcia, y la Av. de Zarandona perpendicular a esta última. Ambas vías se mantienen sin cambios en la mayor parte de su recorrido, integrándose en la red viaria del Plan Parcial.

La preordenación del PGMO se mantiene en sus líneas generales.

Como ejes estructurantes se proyectan tres vías de media capacidad de este a oeste, que corresponden a las prolongaciones de la Av. Almirante Loaysa, de la Av. Ciudad de Aranjuez y la Av Palmeral de Zaraiche. Todas estas vías nacen en la Av. Reino de Murcia y permiten un acceso suficiente al sector ZM-Zn2, el cual se efectúa mediante rotondas.

Se diferencian dos zonas debido a los enclaves urbanos existentes, una al norte de la Av de Zarandona, y otra al sur, ambas únicamente conectadas por los existentes Carril de Bulgueros y Av. Ingeniero José Alegría.

La zona norte integra el tejido de los enclaves urbanos existentes con las prolongaciones de las avenidas Ciudad de Aranjuez y Palmeral de Zaraiche, que recorren el sector de oeste a este. Perpendiculares a las mismas se proyectan la prolongación de la Calle de los Carmona, paralela a Reino de Murcia, y un nuevo vial que también sigue la dirección norte-sur y que se encuentra en la parte oriental de la ordenación, desembocando en la Av de Zarandona.

En la zona sur, la intersección de la Av. Reino de Murcia con la prolongación de Almirante Loaysa no tiene una adecuada solución viaria por la existencia a levante de la avenida de edificaciones de suelo urbano, por lo que la rotonda proyectada se queda incompleta y además el ancho de la calle de las Escuelas no permite mantener la sección de avenida de gran capacidad pese a constituir una de las principales calles de esta parte meridional que la atraviesan por su parte central desembocando en la Orilla del Azarbe. En esta dirección este-oeste se establece una serie de vías que sigue los recorridos de las Acequias del Sábado y del Domingo actualmente entubadas. De norte a sur, es la prolongación del Carril de Bulgueros y sus paralelas de nueva proyección las que conforman el viario de reparto.

El acceso previsto en el PGMO para la zona sur se ubica en una nueva rotonda en la Carretera de Alicante ya fuera del sector.

Dada la complejidad del tejido viario resultante por la cantidad de áreas urbanas existentes, la red peatonal es menos significativa y de ámbito local, proyectándose pequeños itinerarios, dónde ha sido posible, uniendo las zonas residenciales con los principales equipamientos y espacios públicos.

La senda verde prevista en el PGMO procedente de Monteagudo por la Senda de Granada (Azarbe Bajo Campuzano), atraviesa parte del Sistema General viario GM-Zn2 en su recorrido hacia el Cabezo de Torres. Concretamente pasa por la rotonda planificada por el PGMO en la Av. Reino de Murcia en dirección hacia Juan de Borbón, al norte del Sector, y luego sigue por uno de los márgenes hacia el siguiente Sistema General viario GM-Ch4, adscrito al sector ZM-Ch4. Su incidencia en el Sector es mínima, tan sólo se procede a retocar su recorrido en su paso por la rotonda, para que se efectúe por sus aceras y no la atraviese por el centro, y continúe por el margen previsto para enlazar con los sectores contiguos.

2.5. CIRCUITO DE BICICLETAS

Se establecen varios circuitos interconectados entre sí y con los sectores circundantes:

- Avenida Reino de Murcia: El carril bici se desarrolla en el vecino sistema general GM-Zn3, si bien se le da continuidad en el Plan Parcial a su paso por el también sistema general GM-Zn2.

- Avenida de Levante: se proyecta un carril bici de doble sentido paralelo a la futura Av. de Levante que recorre todo el sector, aunque debido a la presencia obstaculizadora de un enclave urbano existente, ante la falta del espacio necesario, un pequeño tramo se desarrolla en forma de ciclocalle correctamente señalizado.

- Vía Amable 5 Murcia-Monteagudo: se proyecta un carril bici manteniendo el trazado de la misma a su paso por el Sector. Así se crea un circuito paralelo al azarbe mayor de ida y vuelta el cual, además, enlaza los distintos equipamientos proyectados y existentes en la zona sur del Plan Parcial.

- Circuito interno por la Calle de los Carmona: recorre uno de los ejes que conforman la zona norte del sector. Sigue la dirección norte-sur, enlazando zonas dotacionales y distintos enclaves urbanos existentes.

2.6. RED HIDRAULICA

El sector dada su dimensión, está cruzado por una importante red de riego agrícola. Así tenemos de norte a sur, el cauce de la acequia de Zaraiche, la acequia del Chopo, la del Sábado, la del Domingo y el Azarbe Mayor.

Como es habitual en los procesos de urbanización de nuevos barrios de expansión de la ciudad, que ocupan zonas de huerta, la red de riego principal se entuba, pasa a ser subterránea, se desvía por el nuevo viario y deja de ser visible como elemento del paisaje.

Observando que dentro de la red hidráulica afectada por el P. Parcial, tenemos uno de los cauces principales como es el Azarbe Mayor, se aprovecha su entubamiento para crear un bulevar encima, creando un espacio peatonal de este a oeste. Las acequias del Sábado y del Domingo también se encuentran entubadas en la actualidad.

El otro gran cauce que atraviesa el Sector es la Acequia de Zaraiche. El P.Parcial propone la conservación de su trazado a cielo abierto y para ello se proyecta su paso a través de una zona verde, con las medidas adecuadas de conservación, mantenimiento y seguridad.

2.7. USOS

Los usos del P.Parcial se distribuyen espacialmente del siguiente modo:

- El uso residencial se establece por todo el ámbito con dos criterios fundamentales, uno estableciendo los edificios de mayor altura apoyados en la red viaria principal o en la fachada a la Av. Reino de Murcia y segundo cuidar la transición con los enclaves urbanos, mediante la continuidad de manzanas cerradas de 3 ó 4 plantas de altura concordantes con las existentes o edificables en dichas zonas colindantes.
- El uso comercial se establece en dos modalidades, comercial aislado en parcela de uso exclusivo y el uso comercial habitual en plantas bajas de edificios colectivos de vivienda.

De la primera modalidad se proyectan tres parcelas, dos en Av. Reino de Murcia formando un conjunto terciario y una tercera continuando la calificación de la parcela contigua del sector PM-Zn1. De la segunda modalidad se establece el uso obligatorio en las plantas bajas de los edificios de mayor altura apoyados en las grandes avenidas proyectadas.

En cuanto al posible uso terciario junto a la carretera de Alicante, al que alude la ficha del PGM0, se ha optado por suprimirlo y en su lugar se establece una zona colchón con las actividades económicas existentes, mediante una zona verde de separación, ya que se trata de una zona interior que no disfruta de la fachada escaparate de la citada carretera.

- Los espacios libres públicos se han ubicado con los siguientes criterios:

Se plantea una zona verde importante en la fachada residencial de la Av. Reino de Murcia.

Con carácter general se establece una franja verde de separación con la futura Av. de Levante.

Conforme nos desplazamos al sur, se van creando pequeños parques de barrio para cubrir las necesidades de los conjuntos residenciales proyectados. Estos parques urbanos, en algunas ocasiones se sitúan en la frontera de los enclaves urbanos para que sirvan también a estas zonas residenciales existentes, que la mayoría de las veces carecen de un espacio libre en su interior.

En la ubicación del pozo catalogado (1EL-Zn01) junto a la Av. Reino de Murcia y a la altura de la Av de Zarandona, se prevé una zona verde alrededor que sirva para su protección y puesta en valor. Se trata de un espacio libre EV perteneciente al Sistema General GM-Zn2. Grado de Protección 1: Protección Integral, de acuerdo al PGM0.

De la rotonda ajardinada junto a la Av. Ingeniero Alegría parte el bulevar creado sobre el cauce del Azarbe Mayor.

La prolongación de la Avenida del Palmeral de Zaraiche desemboca en una franja de zonas verdes y equipamientos que además de resultar estructurante para el tráfico también favorece la integración de los enclaves existentes que la bordean.

Se aprecia la presencia de palmeras dactylíferas y washingtonias. Ante los ejemplares existentes de especies protegidas según el **Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia** Decreto 50/2003, la Ley 42/2007 del Patrimonio y la Biodiversidad y la OM de Áreas verdes y arbolado viario, que puedan verse afectados por las obras, se deberá adoptar las medidas necesarias para su preservación, o bien cumplir con lo establecido en la autorización de la Comunidad Autónoma para la destrucción o traslado de los ejemplares protegidos por la legislación vigente. En la medida de lo posible los ejemplares a transplantar se reubicarán en las zonas verdes proyectadas en el Plan Parcial. En el Proyecto de Urbanización se indicará para cada ejemplar de Phoenix dactylifera si es necesario su traslado, debiendo aportar compromiso de trasplante, en caso afirmativo, dentro de las zonas verdes del propio Plan Parcial, de acuerdo al art.9.3.2. del PGMO, así como autorización de la Comunidad Autónoma.

Y por último la existencia en la zona sur, de una zona urbana de actividades económicas, aconseja que se cree un gran espacio libre alrededor, que sirva de filtro y protección de los edificios residenciales colindantes.

- En cuanto a los equipamientos públicos, su disposición es la siguiente:

Equipamientos deportivos. Se proyectan tres grandes equipamientos deportivos: en la prolongación de la Av. Ciudad de Aranjuez, con buena accesibilidad, en la Av Reino de Murcia y otro al sureste del sector apoyado en la nueva vía sobre el azarbe mayor. Un tercer equipamiento deportivo se ubica próximo a la futura Av. de Levante y a un enclave urbano existente, en el Carril de los Bulgueros.

Equipamientos docentes: un gran equipamiento docente, en las proximidades de la prolongación de la Av. Ciudad de Aranjuez, con buena accesibilidad pero en una zona de tráfico local, lejos de los ruidos de las grandes arterias viarias. En la Orilla del Azarbe, junto a la futura Av. de Levante, se plantea otra dotación educativa de importancia, configurando un complejo interesante con los existentes en la Calle Escuelas y con otro equipamiento docente planificado al sur del Sector.

El resto se destina a equipamientos de carácter más vecinal, incluyendo el uso social, docente, sanitario, cultural y administrativo.

2.8. APARCAMIENTOS

Tal como se establece en el PGMO, hay que disponer de aparcamientos públicos suficientes para cumplir el estándar de una plaza por cada 100 m² construidos.

La mayoría de las plazas necesarias se disponen en la red viaria. También se establecen áreas específicas de aparcamiento en superficie en las cercanías de los equipamientos públicos.

Todas las plazas de aparcamiento como mínimo se dimensionan de 4,50 x 2,20 m. Las plazas destinadas a minusválidos se proyectan de 5,00 x 2,20 m con su zona de transferencia y aproximación de 1,50 m de ancho, siguiendo las indicaciones de la Orden VIV 561/2010.

Los aparcamientos privados necesarios dentro de las parcelas edificables cumplirán las especificaciones de las Normas del PGMO y de éste P. Parcial.

2.9. TIPOLOGIA

La tipología escogida, concordante con las áreas residenciales colindantes y de acuerdo a la edificabilidad establecida para el sector, es mayoritariamente de bloque de plurifamiliar en manzana abierta y cuatro fachadas disponibles y un núcleo vertical de comunicaciones. Tipología contrastada por sus valores ambientales (soleamiento, aireación, etc.) y económicos. RB_{Zn2}.

En las zonas de contacto con las áreas urbanas existentes, numerosas en este sector, la tipología de viviendas colectiva pasa a ser en manzana cerrada, completando las existentes en suelo urbano, las alturas se acomodan también a las permitidas en la ordenanza urbana. RM_{Zn2}, VP_{Zn2}.

En zonas interiores con una red viaria secundaria se ordenan pequeñas áreas de viviendas unifamiliares adosadas. RD_{Zn2}.

Debido a la existencia de construcciones en buen estado de conservación, se recogen dentro de parcelas destinadas a viviendas unifamiliares aisladas. RF_{Zn2}.

2.10. VOLUMETRIA

Los edificios de viviendas colectivas varían de cuatro plantas de altura, junto a los cascos urbanos existentes, hasta las ocho más ático en las grandes avenidas.

Donde ha sido posible y en zonas fronterizas con grupos urbanos existentes se establecen algunas parcelas de viviendas unifamiliares.

2.11. ALTERNATIVAS DE ORDENACION

La ordenación prevista se ha resuelto al nivel de ED, es decir con definición de alineaciones, rasantes y volumetría por lo que no es necesario ningún instrumento de planeamiento ulterior. No obstante, si se quisiera por parte de los propietarios afectados y con las condiciones reglamentarias, cambiar la ordenación proyectada en alguna manzana del P. Parcial, se podría redactar un ED que recogiera la nueva ordenación volumétrica siempre dentro de los parámetros fijados por el PGMO y por aquél.

El PGMO establece una preordenación diferente que podría servir de alternativa a la propuesta.

2.12. ENLACE CON LAS INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El PGMO establece la Av. Reino de Murcia y la proyectada Av. de Levante como Sistema General Viario, efectivamente esta nueva vía de gran capacidad actuará de colector de tráfico de los nuevos sectores urbanizables colindantes ZM-Zn2 y ZM-Zn3.

La ordenación del sector ZM-Zn2 proyecta la prolongación de las vías de gran capacidad que discurren de este a oeste desde la Avda. Juan Carlos I, en los casos que las áreas urbanas de Zarandona lo permiten. Es el caso de la Av. Príncipe de Asturias-Av. Ciudad de Aranjuez y la Av. Palmeral de Zairaiche. No ocurre lo mismo con Almirante Loaysa, ya que el casco urbano de Zarandona lo impide.

Con grandes dificultades por la existencia de zonas de casco urbano se ha intentado conectar el viario de la zona sur del sector con la zona norte.

El abastecimiento de agua potable en el sector, se realizará por una nueva tubería proyectada por la Av. Reino de Murcia.

El saneamiento se resolverá mediante, básicamente, el nuevo colector a construir por Av. Reino de Murcia para dar servicio a los PP ZM-Zn2 y ZM-Zn3, más otros sectores urbanizables del norte de la ciudad y que entroncará en la depuradora de Zarandona con el gran colector hacia la depuradora de Rincón del Gallego.

La energía eléctrica se suministrará desde la subestación de próxima construcción en la zona de Nueva Condomina, con una línea de media tensión que discurrirá por la Av. Reino de Murcia.

La conexión general será de gas ciudad y de telefonía será desde las redes proyectadas generales en las vías próximas del PP ZM-Zn2.

2.13. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PGMO

Superficie Sector ZM-Zn2.....	469.545 m ² (46,95 ha)
Superficie Sistema General Adscrito GM-Zn2.....	100.285 m ²
Superficie total.....	569.830 m ²

Uso predominante.....	Residencial de media densidad
Usos compatibles.....	comercial, oficinas, hotelero, servicios en general
Uso incompatible.....	industrial

Aprovechamiento.-	
Edificabilidad Sector.....	309.900 m ²
Índice de Edificabilidad.....	$309.900 \text{ m}^2 / 469.545 \text{ m}^2 = 0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Edificabilidad S. Generales Adscritos.....	66.135 m ²
Índice de Edificabilidad SGA.....	$66.188 \text{ m}^2/100.285 \text{ m}^2 = 0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$
Edificabilidad S. Generales Adicional.....	45.518 m ²
Edificabilidad total.....	421.606 m ²
Aprovechamiento lucrativo (privado).....	90% de 421.606 m ² = 379.445 m ²
Aprovechamiento de cesión al la Ayto. de Murcia.....	10% de 421.606 m ² = 42.161 m ²

2.14. RESERVAS DEL PLAN PARCIAL

Para este Plan Parcial el TR de la Ley 1/2005 del Suelo de la Región de Murcia fija los siguientes módulos mínimos:

Espacios libres públicos.....	11% de la superficie (10+1%)
Equipamiento público.....	16,5% de la superficie (15+1,5%)
Aparcamientos.....	1 plaza/100 m ² edificación

Lo anterior nos da las siguientes reservas de suelo mínimas:

Espacios libres públicos EV.....	11 % de 469.545 m ² = 51.650 m ²
Equipamiento público DE.....	16,5 % de 469.545 m ² = 77.475 m ²
Aparcamientos.....	$421.606 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 4.216$ plazas

Reservas proyectadas por el Plan Parcial:

Espacios libres públicos EV.....	$57.791 \text{ m}^2 = 12,31\%$ del sector $\geq 11\%$
Equipamiento público DE.....	$77.775 \text{ m}^2 = 16,56 \%$ de la superficie $> 16,5\%$
Aparcamientos.....	4.220plazas > 4.216 plazas (132 plazas para minusválidos > 2,5 %)
Áreas Ev.....	57.791 m ²
Áreas Ew.....	4.532 m ²
Total zonas verdes Ev+Ew.....	62.323 m ²

Edificabilidad comercial en manzanas residenciales.....	8.491 m ²
Edificabilidad comercial en manzanas terciarias RT _{Zn2}	12.471 m ²
Edificabilidad comercial total.....	20.962 m ²

Edificabilidad residencial.....	400.644 m ²
Número de viviendas.....	3.338 < 4.000 viv (Art. 106 TRLSRM)

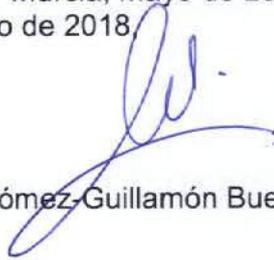
Reserva para viviendas de protección pública

Según el Art.101.3d del T. R. de la Ley del Suelo de la Región de Murcia el 10 % de la edificabilidad residencial del sector.

Los bloques VP_{Zn2} se destinan a Viviendas de P. Pública. Comprende las parcelas C, G, K, M, O, Q, R, T, U, V, W.

Superficie total VP _{Zn2}	12.560 m ²
Edificabilidad total VP _{Zn2}	42.999 m ² = 10,20% > 10,00%

Murcia, mayo de 2005
revisado mayo de 2018



Fdo. Mercedes Gómez-Guillamón Buendía | arquitecta

PLAN DE ACTUACIÓN ZM-Zn2



Promotor: Ayuntamiento de Murcia
Equipo redactor: Urbamusa

Zarandona
Mayo 2.016

3. PLAN DE ACTUACIÓN

3.1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

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

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

En caso de que los propietarios de alguna Unidad de Actuación incumplan los plazos establecidos en el Plan de Etapas, el Ayuntamiento de Murcia podrá tramitar el cambio al sistema de Cooperación según las determinaciones de los Artículos 183 al 185 de la citada ley.

3.2. UNIDADES DE ACTUACIÓN

Dentro del sector ZM-Zn2 se han delimitado cinco Unidades de Actuación equilibradas en derechos y deberes urbanísticos por lo que todos los propietarios tienen similares beneficios y cargas.

Los propietarios de terrenos incluidos en el sector y los destinados a Sistema General Adscrito y Adicional tienen los mismos derechos de edificabilidad por lo que el tratamiento de todas las Unidades de Actuación es homogéneo.

La adscripción del Sistema General Viario se ha hecho a todas las U. de Actuación.

La adscripción de la edificabilidad del Sistema General Adicional se ha realizado completando la capacidad de edificación de cada Unidad de Actuación.

Por lo tanto todas las Unidades de Actuación están equilibradas en cuanto a edificabilidad y dentro del rango del 15% en cuanto a cargas de urbanización. (Ver justificación en el Estudio Económico).

UAI

Comprende las parcelas:

A, B, C, D, F, G, H, K, AA, AB, AC, AD, DA, CC, RT_{Zn2}1, RT_{Zn2}2, RT_{Zn2}3.

Superficie ZM-Zn2: 98.105 m²
 Edificabilidad propia: 98.105 m² x 0,66 m²/m² = 64.749 m²

Sistema General Vinculado GM-Zn2: 30.299 m²
 Edificabilidad GM-Zn2: 30.299 m² x 0,66 m²/m² = 20.512 m²
 Edificabilidad Sistema Gral Adicional GC-D1: 11.000 m²

Edificabilidad total: 96.261 m²

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

Viviendas de Protección Pública VP_{Zn2}
 Edificabilidad VP_{Zn2} 9.815 m² = 10,20 % > 10%

El proyecto de reparcelación introducirá un coeficiente de ponderación entre el uso de Vivienda de P.P. y la libre.

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de la parcela destinada a viviendas de Protección Pública, ésta se adjudicará a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

-Dominio privado: 34.403 m²

-Dominio público: 63.702 m²

Resumen UA I

UA I		concepto	superficie (m ²)		edificabilidad (m ²)			
		ZM-Zn2	98.105	129.184	64.749	96.261		
		GM-Zn2(V)	30.299				20.512	
		GM-Zn2(EV)	780					
		SISTEMA GENERAL ADICIONAL GC-D1			11.000			
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE1	1.556	15.385				
		DE2	1.601					
		DE3	1.419					
		DE4	3.338					
		DE8	6.283					
	EV	DE17	1.188					
		EV1	1.030	8.732				
		EV2	2.073					
		EV26	2.925					
	EV27	2.704						
	EW	EW1	424	874				
		EW2	194					
		EW3	99					
		EW4	80					
	CT	EW9	77					
		CT1.1	28	178				
		CT1.2	28					
		CT1.3	32					
		CT1.4	32					
CT1.5	30							
AP	CT1.6	28						
	AP1	663	2.914					
	AP2	403						
	AP3	450						
	AP4	450						
AP5	948							
BX _{Zn2}	BX _{Zn2} 1	88	88					
VIARIO			39.715					
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			63.702					
DOMINIO PRIVADO	RB _{Zn2}	AA	1.847	12.327	4.129	46.213		
		AB	3.618		14.028			
		AC	3.607		14.028			
		AD	3.255		14.028			
	RD _{Zn2}	DA	1.404	1.404	2.241	2.241		
	RF _{Zn2}	CC	1.058	1.058	846	846		
	RT _{Zn2}	RT _{Zn2} 1	1.568	7.775	2.256	11.191		
		RT _{Zn2} 2	4.146		5.968			
		RT _{Zn2} 3	2.061		2.967			
	RM _{Zn2}	A	1.413	8.860	4.231	25.955		
		B	781		2.936			
		C	2.856		7.913			
		G	852		3.335			
VP _{Zn2}	H	2.958	2.979	7.540	9.815			
	D	1.179		4015				
	F	1.250		4.056				
	K	550		1.744				
TOTAL DOMINIO PRIVADO			34.403		96.261			

UAI

Parcelas E, I, J, X, AG, AH, AJ, AL, AM, AN, AÑ, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, CA, DB.

Superficie ZM-Zn2: 104.558 m²
 Edificabilidad propia: 104.558 m² x 0,66 m²/m² = 69.008 m²

Sistema General Vinculado GM-Zn2: 42.877 m²
 Edificabilidad GM-Zn2: 42.877 m² x 0,66 m²/m² = 28.299 m²
 Edificabilidad Sistema Gral Adicional GC-D1: 3.509 m²

Edificabilidad total: 100.816 m²

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

Viviendas de Protección Pública VP_{Zn2}
 Edificabilidad VP_{Zn2} 10.543 m² = 10,46 % > 10%

El proyecto de reparcelación introducirá un coeficiente de ponderación entre el uso de vivienda de P.P. y la libre.

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de la parcela destinada a Viviendas de Protección Pública, ésta se adjudicará a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

-Dominio privado: 26.474 m²

-Dominio público: 78.084 m²

Resumen UA II

UA II		concepto	superficie (m ²)		edificabilidad (m ²)	
		ZM-Zn2	104.558	147.435	69.008	100.816
		GM-Zn2(V)	42.877		28.299	
		SISTEMA GENERAL ADICIONAL GC-D1			3.509	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE5	4.538	23.129		
		DE6	3.769			
		DE7	4.337			
		DE9	10.485			
	EV	EV3	3.210	9.290		
		EV5	2.067			
		EV6	1.588			
		EV7	2.425			
	EW	EW5	32	755		
		EW6	377			
		EW7	277			
		EW8	69			
	CT	CT2.1	28	227		
		CT2.2	29			
		CT2.3	28			
		CT2.4	28			
CT2.5		28				
CT2.6		28				
CT2.7		30				
CT2.8		28				
VIARIO			44.683			
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			78.084			
DOMINIO PRIVADO	RB _{Zn2}	AG	2.703	21.786	7.238	88.493
		AH	1.400		3.727	
		AJ	3.621		11.098	
		AL	1.206		6.300	
		AM	1.176		5.246	
		AN	1.292		6.550	
		AÑ	1.262		6.300	
		AO	2.015		8.190	
		AP	1.863		7.941	
		AQ	1.348		6.718	
		AR	1.342		6.565	
		AS	1.247		6.107	
		AT	1.311		6.513	
	RD _{Zn2}	DB	552	552	574	574
	RF _{Zn2}	CA	393	393	314	314
	RM _{Zn2}	J	223	223	892	892
	VP _{Zn2}	E	1.266	3.520	3.179	10.543
		I	1.279		4.211	
		X	975		3.153	
	TOTAL DOMINIO PRIVADO			26.474		100.816

UA III

Parcelas L, M, N, O, P, Q, R, S, T, AI, AK, AU, AW, CB, CD, CE, CF, CG, CH, DC.

Superficie ZM-Zn2:	69.281 m ²
Edificabilidad propia:	69.281 m ² x 0,66 m ² /m ² = 45.725 m ²
Sistema General Vinculado GM-Zn2:	12.584 m ²
Edificabilidad GM-Zn2:	12.584 m ² x 0,66 m ² /m ² = 8.306 m ²
Edificabilidad Sistema Gral Adicional GC-D1:	18.341 m ²
Edificabilidad total:	72.372 m ²

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

Viviendas de Protección Pública VP _{Zn2}	
Edificabilidad VP _{Zn2}	7.278 m ² = 10,06% > 10%

El proyecto de reparcelación introducirá un coeficiente de ponderación entre el uso de vivienda de P.P. y la libre.

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de la parcela destinada a Viviendas de Protección Pública, ésta se adjudicará a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

-Dominio privado: 21.972 m²

-Dominio público: 47.309 m²

Resumen UA III

UA III		concepto	superficie (m ²)		edificabilidad (m ²)	
		ZM-Zn2	69.281	81.865	45.725	72.372
		GM-Zn2(V)	12.584		8.306	
		SISTEMA GENERAL ADICIONAL GC-D1			18.341	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE10	7.112	11.091		
		DE11	3.979			
	EV	EV4	1.396	3.639		
		EV8	1.394			
		EV9	849			
	EW	EW10	452	1.339		
		EW11	606			
		EW12	155			
		EW13	126			
	CT	CT3.1	28	91		
		CT3.2	28			
CT3.3		35				
VIARIO			31.149			
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			47.309			
DOMINIO PRIVADO	RB _{Zn2}	AI	2.908	9.849	15.344	41.670
		AK	2.742		8.161	
		AU	1.385		7.807	
		AW	2.814		10.358	
	RD _{Zn2}	DC	130	130	250	250
	RF _{Zn2}	CB	592	3.650	474	2.922
		CD	459		368	
		CE	437		350	
		CF	882		706	
		CG	515		412	
		CH	765		612	
	RM _{Zn2}	L	1.182	6.177	3.436	20.252
		M	996		3.820	
		N	1.524		5.456	
		O	1.252		3.915	
		P	181		543	
		S	1.042		3.082	
	VP _{Zn2}	Q	243	2.166	729	7.278
		R	1.596		5.323	
		T	327		1.226	
TOTAL DOMINIO PRIVADO			21.972		72.372	

UA IV

Parcelas U, AV, AX, AY, AZ, BA, BB, BC, BD, BE, CI, CJ, CK, CL, CM, CN, CÑ, DD, DE, DF, DG, RT_{Zn2} 4.

Superficie ZM-Zn2: 80.686 m²
 Edificabilidad propia: 80.686 m² x 0,66 m²/m² = 53.253 m²

Sistema General Vinculado GM-Zn2: 2.756 m²
 Edificabilidad GM-Zn2: 2.756 m² x 0,66 m²/m² = 1.819 m²
 Edificabilidad Sistema Gral Adicional GC-P1: 6.140 m²

Edificabilidad total: 61.212 m²

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

Viviendas de Protección Pública VP_{Zn2}
 Edificabilidad VP_{Zn2} 6.135 m² = 10,02 % > 10%

El proyecto de reparcelación introducirá un coeficiente de ponderación entre el uso de vivienda de P.P. y la libre.

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de la parcela destinada a Viviendas de Protección Pública, ésta se adjudicará a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

-Dominio privado: 23.430 m²

-Dominio público: 57.256 m²

Resumen UA IV

UA IV		concepto	superficie (m ²)		edificabilidad (m ²)	
		ZM-Zn2	80.686	83.442	53.253	61.212
		GM-Zn2	2.756		1.819	
		SISTEMA GENERAL ADICIONAL GC-P1			6.140	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE13	6.199	6.199		
	EV	EV10	1.126	17.048		
		EV11	133			
		EV12	1.516			
		EV13	1.477			
		EV14	3.851			
		EV15	4.324			
		EV16	4.621			
	EW	EW14	177	177		
	CT	CT4.1	28	115		
		CT4.2	28			
CT4.3		29				
CT4.4		30				
VIARIO			33.717			
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			57.256			
DOMINIO PRIVADO	RB _{Zn2}	AV	1.539	14.775	6.248	46.629
		AX	3.540		9.401	
		AY	1.642		3.618	
		AZ	1.544		3.557	
		BA	1.065		4.967	
		BB	1.463		3.579	
		BC	1.814		5.160	
		BD	1.221		5.687	
		BE	947		4.412	
		RD _{Zn2}	DD		532	
	DE		1.067	1.918		
	DF		649	698		
	DG		836	1.251		
	RF _{Zn2}	CI	594	3.154	476	2.524
		CJ	304		244	
		CK	595		476	
		CL	481		384	
		CM	331		264	
		CN	355		284	
		CÑ	494		396	
	RT _{Zn2}	RT _{Zn2} 4	889	889	1.280	1.280
VP _{Zn2}	U	1.528	1.528	6.135	6.135	
TOTAL DOMINIO PRIVADO			23.430		61.212	

UA V

Parcelas V, W, BF, BG, BH, BI, BJ, BK, BL, BM, BN, BÑ, BO, BP, BQ, BR, BS.

Superficie ZM-Zn2:	116.915 m ²
Edificabilidad propia:	116.915 m ² x 0,66 m ² /m ² = 77.164 m ²
Sistema General Vinculado GM-Zn2:	10.989 m ²
Edificabilidad GM-Zn2:	10.989 m ² x 0,66 m ² /m ² = 7.253 m ²
Edificabilidad Sistema Gral Adicional GC-L3:	6.528 m ²
Edificabilidad total:	90.945 m ²

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

Viviendas de Protección Pública VP _{Zn2}	
Edificabilidad VP _{Zn2}	9.228 m ² = 10,15 % > 10%

El proyecto de reparcelación introducirá un coeficiente de ponderación entre el uso de vivienda de P.P. y la libre.

En el caso de que ningún propietario aceptara la adjudicación de la parcela destinada a Viviendas de Protección Pública, ésta se adjudicará a la propia Junta de Compensación para su posterior enajenación.

-Dominio privado: 19.635 m²

-Dominio público: 97.280 m²

Resumen UA V

UA V		concepto	superficie (m ²)		edificabilidad (m ²)		
		ZM-Zn2	116.915	127.904	77.164	90.945	
		GM-Zn2	10.989		7.253		
		SISTEMA GENERAL ADICIONAL GC-L3			6.528		
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE14	8.965	21.971			
		DE15	4.240				
		DE16	4.091				
		DE12	4.675				
	EV	EV17	4.717	19.082			
		EV18	1.706				
		EV19	1.718				
		EV20	2.227				
		EV21	1.372				
		EV22	3.409				
		EV23	2.146				
		EV24	887				
	EW	EW15	37	1.387			
		EW16	452				
		EW17	399				
		EW18	452				
		EW19	47				
	CT	CT5.1	28	173			
		CT5.2	28				
		CT5.3	32				
CT5.4		28					
CT5.5		28					
CT5.6		29					
VIARIO			54.667				
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			97.280				
DOMINIO PRIVADO	RBzn2	BF	835	17.268	4.058	81.717	
		BG	849		4.124		
		BH	845		4.079		
		BI	845		4.111		
		BJ	900		4.421		
		BK	867		4.216		
		BL	855		4.157		
		BM	800		3.860		
		BN	1.090		5.292		
		BÑ	894		4.261		
		BO	800		3.972		
		BP	1.193		5.846		
		BQ	1.993		9.180		
		BR	2.005		9.595		
	BS	2.497	10.545				
	VPzn2	V	907	2.367	3.760		9.228
		W	1.460		5.468		
		TOTAL DOMINIO PRIVADO			19.635		

3.3. PLAN DE ETAPAS. PLAZOS DE EJECUCIÓN

Se establecen 2 etapas temporales de desarrollo de 4 años cada una.

1ª Etapa.- Comprende las Unidades de Actuación I, II y III. Años de 1º al 4º.

2ª Etapa.- Comprende las Unidades de Actuación IV y V. Años del 5º al 8º.

Para facilitar la gestión y realización, el Plan Parcial se ha dividido en 5 unidades de actuación.

Aunque la previsión es que se ejecute primero la primera etapa y a continuación la segunda, si alguna junta de compensación de la segunda etapa quiere adelantar su plazo y desarrollarse simultáneamente a las unidades de actuación de la primera, podrá hacerlo siempre que justifique tener acceso adecuado a los servicios urbanísticos.

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

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

- Dentro de los dos primeros años tienen que estar aprobados por la administración municipal los proyectos de Compensación y Urbanización.
- Dentro del tercer año tienen que haberse iniciado las obras de urbanización.
- Y dentro del cuarto año se tiene que haber solicitado licencia de obras de edificación por los propietarios de suelo edificable.

3.4. ADQUISICIÓN DE DERECHOS URBANÍSTICOS

La adquisición del derecho a urbanizar requerirá la aprobación definitiva del Plan Parcial y del proyecto de Urbanización.

El derecho al aprovechamiento urbanístico se adquirirá por el cumplimiento por parte de los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos establecidos.

El derecho a edificar se adquirirá en el acto de otorgamiento de la oportuna Licencia de obras, siempre que el proyecto fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

El derecho a la edificación se adquirirá con la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística.

3.5. OBLIGACIÓN DE LOS PROPIETARIOS

Los propietarios incluidos en el Plan Parcial deberán cumplir los deberes vinculados a la transformación urbanística:

- a) Proceder a la efectiva equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, debiendo promover los instrumentos de gestión y urbanización en los plazos previstos en el PP y costearlos en la proporción que les corresponda.
- b) Obtener y ceder gratuitamente los terrenos destinados a sistemas generales adscritos al sector.
- c) Ceder gratuitamente al Ayuntamiento el suelo destinado a viales, espacios libres, zonas verdes y equipamientos de carácter local establecidos por el planeamiento, de conformidad con los estándares de la ley del Suelo de la Región de Murcia.
- d) Ceder al Ayuntamiento los terrenos en que se localice el 10% del aprovechamiento del sector o adquirir, a requerimiento de la Administración actuante, dicho aprovechamiento por el valor establecido en la legislación vigente. Dicha cesión de aprovechamiento se realizará libre de cargas y gastos de urbanización, conforme al artículo 80.d) de la Ley del Suelo Regional.
- e) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales de conformidad con los requisitos y condiciones que establezca el planeamiento general.
- f) Costear y ejecutar las obras de urbanización del sector de conformidad con el planeamiento o el programa de actuación, en los plazos previstos.

3.6. OBRAS DE URBANIZACIÓN

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

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

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

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

3.7. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE MURCIA

Los propietarios incluidos en las unidades de actuación del P. Parcial deberán ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento de Murcia las siguientes superficies:

Espacios libres públicos EV+EW	62.323 m ²
Equipamientos públicos DE	77.775 m ²
Servicios Urbanos CT	784 m ²
Infraestructura Básica Acequia BX	88 m ²
Áreas de aparcamiento	2.914 m ²
Viario de Sistema Local	199.747 m ²
Viario Sistema General Vinculado	99.505 m ²
Espacios libres Sistema General Vinculado	780 m ²

Además se cederán parcelas edificables para cubrir el 10% de cesión obligatoria establecido en la ley del Suelo de la Región de Murcia, conforme al artículo 80.d).

El Ayuntamiento de Murcia no costeará la urbanización de dicho suelo donde se ubicará el 10% de cesión por aplicación de la ley estatal 8/2007 de Suelo.

Murcia, mayo de 2005
revisado mayo de 2018,



Fdo. Mercedes Gómez-Guillamón Buendía | arquitecta

INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS ZM-Zn2



Promotor: Ayuntamiento de Murcia
Equipo redactor: Urbamusa

Zarandona
Mayo 2.018

4. INFRAESTRUCTURAS URBANÍSTICAS

4.1. PAVIMENTACIÓN

Firme de calzadas: debido al uso residencial del PP., el tráfico rodado previsto es el de mayoritariamente automóviles y camiones de pequeño y mediano tonelaje por lo que las calzadas se proyectan para tráfico ligero (T-2).

El terreno sobre el que se asienta esta red viaria se supone que tiene un CBR medio comprendido entre 10 y 20. Dato a contrastar en los ensayos del Proyecto de Urbanización.

Se proyecta el siguiente tipo de firme en calzadas:

- 4 cm. de aglomerado asfáltico. (5-12)
- 6 cm. de Binder. (S-20)
- 25 cm. de base granular de zahorra artificial. (Z-2)
- 20 cm. de subbase granular de zahorra artificial. (Z-2)

Firme en aceras:

- 4 cm. de terrazo.
- 15 cm. de hormigón masa (H-200).
- 20 cm. de subbase granular de zahorra artificial. (Z-2)

4.2. ABASTECIMIENTO DE AGUA

Se prevé una red mallada con una sección media de \varnothing 150 mm. de fundición dúctil.

El entronque se realizará a la conducción general proyectada en la Av. Reino de Murcia que tiene una sección de 500 mm. \varnothing . Se establecerá red de hidrantes con una separación máxima entre ellos de 200 m.

La red de riego con tubería de polietileno en los jardines públicos, tendrá su alimentación de aguas subterráneas.

4.3. RED DE SANEAMIENTO

Se proyecta una red de saneamiento de tipo unitario, aguas residuales más pluviales.

Esta red se entroncará a los colectores generales que proyectados por la Av. Reino de Murcia y desemboca en la depuradora de Zarandona.

La red será de tubería de hormigón tipo enchufe y campana con junta elástica de neopreno.

La dotación prevista es la de abastecimiento más la de pluviales (Im= 60 l/día)

Se colocarán pozos de registro en los encuentros de tuberías y cambios de rasante y como máximo cada 45 m.

Se colocarán imbornales, con una separación máxima de 45 m. o 600 m². de recogida en superficie.

4.4. ELECTRICIDAD

El sector lo cruzan varias líneas aéreas de media tensión que se desviarán. Pero no tienen potencia suficiente para las necesidades totales del PP. por lo que habrá que traer una líneas subterráneas de media tensión desde la subestación de Nueva Condomina, esta línea está negociándose con Iberdrola para dar servicio a todos los sectores urbanizables del entorno de Miguel Induráin.

La red de distribución eléctrica se realizará subterránea directamente enterrada, cable de aluminio y se montarán los CT necesarios, representados en los planos.

Se proyectan centros de transformación, con dos máquinas de 400/630 KVA, con un total aproximado de 30.000 KVA de potencia instalada, se instalan en los espacios calificados para servicios urbanos.

En los casos de equipamientos, que por sus características, necesitase más de 50 KVA, instalarán su propio centro de transformación.

4.5. ALUMBRADO PUBLICO

La red de alumbrado público, será subterránea bajo tubo de PVC, cables de cobre de 1 KV y 6, 10, 16 ó 25 mm² de sección y se colocarán farolas de 12 m. de altura con lámpara de vapor de sodio de 250 W en las calles > ó = 12 m. y báculos de 9 m. de altura con lámpara de vapor de sodio de 150 W, en el resto de los viales.

En el alumbrado de parques se colocarán farolas de 3.6 m. de altura con lámparas de sodio de 100 W.

Se dotará de un/dos cuadros de mando para la iniciación y corte automático del servicio, por cada Unidad de Actuación.

4.6. TELECOMUNICACIONES

Se establecen redes de telecomunicaciones subterráneas, entubadas con arquetas de registro, según las normas de la C.T.N.E., y de un segundo operador.

4.7. GAS

Se establece red subterránea de gas, según las especificaciones de la Compañía suministradora.

Murcia, mayo de 2005

Revisado mayo de 2018,

Fdo. Mercedes Gómez Guillamón Buendía | arquitecta

Conforme con sus antecedentes
El Jefe del Servicio Admvo.

M^a Dolores Martínez Gimeno

Aprobado por la Junta de Gobierno
en sesión de - 3 MAYO 2019



M. E. Rojas

ANEXOS



Promotor: Ayuntamiento de Murcia
Equipo redactor: Urbamusa

Zarandona
Mayo 2.018

ANEXO 1- FICHA DEL SECTOR PGMO

PLAN GENERAL MUNICIPAL DE ORDENACIÓN				Murcia	
DOCUMENTO REFUNDIDO - JUNIO 2007					
FICHA NÚM:				383	
CONDICIONES DE DESARROLLO DEL SECTOR				ZM-Zn2	
DENOMINACIÓN:					
Desarrollos residenciales al este del Eje Indurain. Zarandona.					
CLASE DE SUELO:		FIGURA DE DESARROLLO:		USO CARACTERÍSTICO:	
URBANIZABLE		PLAN PARCIAL		RESIDENCIAL	
OBJETIVOS:					
Ordenación en torno al área principal de suelo urbano de Zarandona, y a los diversos enclaves menores, con una visión de conjunto, coherente con la gran escala del sector. Compatibilizar la continuidad de los grandes ejes viarios de la extensión norte de Murcia Ciudad, y la trascendencia de sus encuentros con el Eje Indurain, con la continuidad de las alineaciones del suelo urbano.					
CRITERIOS/OBSERVACIONES:					
Ajustarse en general a las orientaciones reflejadas en los planos, especialmente la trama viaria; estudiar la conveniencia o no de confirmar la zona terciaria TC en el SE. del sector. Ordenación cuidadosa junto a la esquina del Eje Indurain con la Av. Zarandona, con una manzana terciaria de gran representatividad (ver planos); al NE de la misma, integrar en una isleta EV la prensa artesanal existente. Posibilidad de prescindir del ensanchamiento de la c/ Escuelas, pese a su importancia funcional, para no afectar a las edificaciones de la margen sur. Integrar con calificación adecuada las viviendas existentes entre dicha calle y el Azarbe Mayor. Evitar actividades económicas incompatibles.					
SUPERFICIE DEL SECTOR (m2):				469.056,00	
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m2/m2):				0,60	
EDIFICABILIDAD (m2):				281.434,00	
SUPERFICIE DE S.G VINCULADOS (m2): (GM-Zn2)				100.220,00	
APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA (m2/m2):				0,60	
EDIFICABILIDAD SUPERFICIE S.G VINCULADOS (m2)				60.132,00	
EDIFICABILIDAD ADICIONAL REPARTO GC (m2):				41.360,00	
EDIFICABILIDAD TOTAL (m2):				382.945,00	
USOS DEL SUELO: CALIFICACIONES Y SUPERFICIES (m2) CON CARÁCTER:					ORIENTATIVO
RESIDENCIAL Y MIXTO	ACTIVIDAD ECONÓMICA	DOTACIONES	VIARIO	OTROS	
RX, RJ	TC	EV, DE			
290.608,00	15.975,00	32.646,00	132.008,00		
RESERVAS MÍNIMAS PARA DOTACIONES PÚBLICAS (m2):					
ESPACIOS LIBRES	ESCOLAR	DEPORTIVA	OTRAS	TOTAL	
67.770,00	45.180,00	22.590,00	22.590,00	158.130,00	
NUEVOS ELEMENTOS DE SISTEMAS GENERALES CUYO SUELO SE VINCULA AL SECTOR:					
(GM-Zn2)	Avenida de Levante, entre Carretera de Alicante y Eje Indurain.				
	Eje Indurain, tramo del centro de Zarandona.				

ANEXO 2- SUPERFICIES

PLAN PARCIAL ZM-Zn2	
Superficie Sector (m ²)	469.545
Superficie Sistema General Adscrito (m ²)	100.285
Índice edificabilidad (m ² /m ²)	0,66
Edificabilidad Sector (m ²)	309.900
Edificabilidad Sistema General Adscrito (m ²)	66.188
Edificabilidad Sistema General Adicional (m ²)	45.518
TOTAL SUPERFICIE (m²)	569.830
TOTAL EDIFICABILIDAD (m²)	421.606

SISTEMA GENERAL VINCULADO GM-Zn2		
calificacion	superficie (m ²)	Total (m ²)
EV	780	100.285
Viario	99.505	

SISTEMAS GENERALES ADICIONALES	
ubicación	edificabilidad (m ²)
GC-D1	32.850
GC-P1	6.140
GC-L3	6.528
TOTAL	45.518

Dominio privado

ENCLAVE TERCIARIO RT_{Zn2}						
Parcela	Uso	Superficie (m ²)	nº plantas	Ocupación máx. 70% (m ²)	Superficie edificable (m ²)	Altura máx(m)
RT _{Zn2} 1	comercial	1.568	III	1.098	2.256	11,00
RT _{Zn2} 2	comercial	4.146	III	2.902	5.968	11,00
RT _{Zn2} 3	comercial	2.061	III	1.443	2.967	11,00
RT _{Zn2} 4	comercial	889	III	622	1.280	11,00
TOTAL		8.664	III	4.622	12.471	11,00

MANZANA CERRADA TRADICIONAL RM_{Zn2}						
Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	nº plantas	Superficie edificable m ²	Altura máx(m)	Uso característico
A	1.413	1.078	IV	4.231	14,00	viv+comercial opcional
B	781	753	IV	2.936	14,00	viv+comercial opcional
C	2.856	1.898	IV+ático	7.913	17,25	viv+comercial opcional
G	852	852	IV	3.335	14,00	viv+comercial opcional
H	2.958	1.908	IV	7540	14,00	viv+comercial opcional
J	223	223	IV	892	14,00	viv+comercial opcional
L	1.182	859	IV	3.436	14,00	viv+comercial opcional
M	996	955	IV	3.820	14,00	viv+comercial opcional
N	1.524	1.232	IV+ático	5.456	17,25	viv+comercial opcional
O	1.252	1.096	III+ático	3.915	14,00	viv+comercial opcional
P	181	181	III	543	10,75	viv+comercial opcional
S	1.042	693	IV+ático	3.082	17,25	viv+comercial opcional
TOTAL	15.260	11.728	-	47.099	-	-

VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA VP_{Zn2}					
Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	nº plantas	Superficie edificable m ²	Altura máx(m)
D	1.179	1.031	IV	4.015	14,00
E	1.266	837	IV	3.179	14,00
F	1.250	1.014	IV	4.056	14,00
K	550	436	IV	1.744	14,00
I	1.279	1.071	IV	4.211	14,00
Q	243	243	III	729	10,75
R	1.596	1.191	IV+ático	5.323	17,25
T	327	327	IV	1.226	14,00
U	1.528	938	IV+ático	6.135	23,75
V	907	829	IV+ático	3.760	17,25
W	1.460	1.367	IV	5.468	17,25
X	975	697	IV+ático	3.153	17,25
TOTAL	12.560	9.981	-	42.999	-

BLOQUE AISLADO RB _{Zn2}								
Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	nº plantas	Superficie Edificable m ²		Uso característico	Altura máxima (m)	
				total (viv+comercial)	comercial			
AA	1.847	563	VII+ático	4.129	4.129	450	viv+comercial obligatorio	27,00
AB	AB1	562	VIII+ático	4.676	14.028	-	viv+comercial opcional	27,00
	AB2	562		4.676		450	viv+comercial obligatorio	
	AB3	562		4.676		-	viv+comercial opcional	
AC	AC1	562	VIII+ático	4.676	14.028	-	viv+comercial opcional	27,00
	AC2	562		4.676		450	viv+comercial obligatorio	
	AC3	562		4.676		-	viv+comercial opcional	
AD	AD1	562	VIII+ático	4.676	14.028	-	viv+comercial opcional	27,00
	AD2	562		4.676		450	viv+comercial obligatorio	
	AD3	562		4.676		-	viv+comercial opcional	
AG	2.703	1.587	IV+ático	7.238	7.238	-	viv+comercial opcional	17,25
AH	AH1	1.400	IV+ático	1.332	3.727	-	viv+comercial opcional	17,25
	AH2		V+ático	2.395				20,50
AI	2.908	2.026	VII+ático	15.344	15.344	-	viv+comercial opcional	27,00
AJ	AJ1	461	VI+ático	2.960	11.098	-	viv+comercial opcional	23,75
	AJ2	540	VII+ático	4.014				27,00
	AJ3	640	VI+ático	4.124				23,75
AK	2.742	1.467	V+ático	8.161	8.161	-	viv+comercial opcional	20,50
AL	1.206	836	VII+ático	6.300	6.300	-	viv+comercial opcional	27,00
AM	1.176	803	VI+ático	5.246	5.246	653	viv+comercial obligatorio	23,75
AN	1.292	869	VII+ático	6.550	6.550	-	viv+comercial opcional	27,00
AÑ	1.262	836	VII+ático	6.300	6.300	-	viv+comercial opcional	27,00
AO	AO1	2.015	VI+ático	4.092	8.190	-	viv+comercial opcional	23,75
	AO2		VI+ático	4.098				23,75
AP	1.863	1.052	VII+ático	7.941	7.941	852	viv+comercial obligatorio	27,00
AQ	1.348	891	VII+ático	6.718	6.718	-	viv+comercial opcional	27,00
AR	1.342	871	VII+ático	6.565	6.565	-	viv+comercial opcional	27,00
AS	1.247	811	VII+ático	6.107	6.107	661	viv+comercial obligatorio	27,00
AT	1.311	864	VII+ático	6.513	6.513	-	viv+comercial opcional	27,00
AU	1.385	1.385	V+ático	7.807	7.807	1.235	viv+comercial obligatorio	20,50
AV	1539	955	VI+ático	6.248	6.248	805	viv+comercial obligatorio	23,75

BLOQUE AISLADO RB _{Zn2}									
Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	nº plantas	Superficie Edificable m ²		Uso característico	Altura máxima (m)		
				total (viv+comercial)	comercial				
AW	AW1	2.814	865	VI+ático	5.654	10.358	-	viv+comercial opcional	23,75
	AW2		721		4.704				
AX	AX1	3.540	797	VI+ático	5.205	9.401	-	viv+comercial opcional	23,75
	AX2		644		4.196				
AY	1.642	1.044	III+ático	3.618	3.618	-	viv+comercial opcional	14,00	
AZ	1.544	785	IV+ático	3.557	3.557	-	viv+comercial opcional	17,25	
BA	1065	761	VI+ático	4.967	4.967	661	viv+comercial obligatorio	23,75	
BB	1.463	1.033	III+ático	3.579	3.579	-	viv+comercial opcional	14,00	
BC	1814	790	VI+ático	5.160	5.160	-	viv+comercial opcional	23,75	
BD	1.221	870	VI+ático	5.687	5.687	-	viv+comercial opcional	23,75	
BE	947	677	VI+ático	4.412	4.412	-	viv+comercial opcional	23,75	
BF	835	623	VI+ático	4.058	4.058	-	viv+comercial opcional	23,75	
BG	849	633	VI+ático	4.124	4.124	533	viv+comercial obligatorio	23,75	
BH	845	626	VI+ático	4.079	4.079	-	viv+comercial opcional	23,75	
BI	845	631	VI+ático	4.111	4.111	-	viv+comercial opcional	23,75	
BJ	900	678	VI+ático	4.421	4.421	-	viv+comercial opcional	23,75	
BK	867	647	VI+ático	4.216	4.216	547	viv+comercial obligatorio	23,75	
BL	855	638	VI+ático	4.157	4.157	-	viv+comercial opcional	23,75	
BM	800	593	VI+ático	3.860	3.860	-	viv+comercial opcional	23,75	
BN	1.090	810	VI+ático	5.292	5.292	-	viv+comercial opcional	23,75	
BÑ	894	655	VI+ático	4.261	4.261	-	viv+comercial opcional	23,75	
BO	800	610	VI+ático	3.972	3.972	-	viv+comercial opcional	23,75	
BP	1.193	894	VI+ático	5.846	5.846	744	viv+comercial obligatorio	23,75	
BQ	1993	1399	VI+ático	9.180	9.180	-	viv+comercial opcional	23,75	
BR	2.005	1.462	VI+ático	9.595	9.595	-	viv+comercial opcional	23,75	
BS	2.497	1.607	VI+ático	10.545	10.545	-	viv+comercial opcional	23,75	
TOTAL	76.005	46.025	-	304.722	8.491	-	-	-	

VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA RF _{Zn2}					
Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	nº plantas	Edificabilidad m ²	Altura máx(m)
CA	393	157	II	314	7,50
CB	592	237	II	474	7,50
CC	1.058	423	II	846	7,50
CD	459	184	II	368	7,50
CE	437	175	II	350	7,50
CF	882	353	II	706	7,50
CG	515	206	II	412	7,50
CH	765	306	II	612	7,50
CI	594	238	II	476	7,50
CJ	304	122	II	244	7,50
CK	595	238	II	476	7,50
CL	481	192	II	384	7,50
CM	331	132	II	264	7,50
CN	355	142	II	284	7,50
CÑ	494	198	II	396	7,50
TOTAL	8.255	3.303	-	6.606	-

VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA RD _{Zn2}						
Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	nº plantas	Superficie edificable m ²		Altura máx(m)
D	1404	500	II+ático	1.213	2.241	10,75
A		426		1.028		
D	552	126	II+ático	278	574	10,75
B		133		296		
DC	130	107	II+ático	250	250	10,75
DD	532	325	II+ático	777	777	10,75
DE	1.067	780	II+ático	1918	1918	10,75
DF	649	294	II+ático	698	698	10,75
DG	836	515	II+ático	1251	1251	10,75
TOTAL	5.170	3.206	-	7.709		-

SUPERFICIE TOTAL DOMINIO PRIVADO ZM-Zn2

125.914 m²

Dominio público

ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS EV	
parcela	superficie (m ²)
EV1	1.030
EV2	2.073
EV3	3.210
EV4	1.396
EV5	2.067
EV6	1.588
EV7	2.425
EV8	1394
EV9	849
EV10	1.126
EV11	133
EV12	1.516
EV13	1.477
EV14	3.851
EV15	4.324
EV16	4.621
EV17	4.717
EV18	1.706
EV19	1.718
EV20	2.227
EV21	1.372
EV22	3.409
EV23	2.146
EV24	887
EV25	900
EV26	2.925
EV27	2.704
TOTAL	57.791

ESPACIOS LIBRES DE PROTECCIÓN EW	
parcela	superficie (m ²)
EW1	424
EW2	194
EW3	99
EW4	80
EW5	32
EW6	377
EW7	277
EW8	69
EW9	77
EW10	452
EW11	606
EW12	155
EW13	126
EW14	177
EW15	37
EW16	452
EW17	399
EW18	452
EW19	47
TOTAL	4.532

TOTAL ESPACIOS LIBRES EV+EW : 62.323 m²

INFRAESTRUCTURA BÁSICA ACEQUIA BX	76 m²
--	-------------------------

VIARIO	
Superficie viario ZM-Zn2 (m²)	199.747

ÁREAS DE APARCAMIENTO AP			
parcela	superficie (m ²)	plazas	
		total	accesibles
AP1	663	35	4
AP2	403	21	0
AP3	450	23	0
AP4	450	23	0
AP5	948	42	2
TOTAL	2.914	144	6

EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS DE			
parcela	superficie (m ²)	uso orientativo	nºplantas
DE1	1.556	administrativo	IV (15m)
DE2	1.601	social	IV (15m)
DE3	1.419	social	IV (15m)
DE4	3.338	educativo	IV (15m)
DE5	4.538	administrativo	IV (15m)
DE6	3.769	deportivo	libre
DE7	4.337	educativo	IV (15m)
DE8	6.283	deportivo	IV (15m)
DE9	10.485	educativo	IV (15m)
DE10	7.112	deportivo	libre
DE11	3.979	educativo	IV (15m)
DE12	4.675	educativo	IV (15m)
DE13	6.199	deportivo	libre
DE14	8.965	educativo	IV (15m)
DE15	4.240	social	IV (15m)
DE16	4.091	social	IV (15m)
DE17	1.188	administrativo	IV (15m)
TOTAL	77.775	-	-

SERVICIOS URBANOS CT	
parcela	superficie(m ²)
CT1,1	28
CT1,2	28
CT1,3	32
CT1,4	32
CT1,5	30
CT1,6	28
CT2,1	28
CT2,2	29
CT2,3	28
CT2,4	28
CT2,5	28
CT2,6	28
CT2,7	30
CT2,8	28
CT3,1	28
CT3,2	28
CT3,3	35
CT4,1	28
CT4,2	28
CT4,3	29
CT4,4	30
CT5,1	28
CT5,2	28
CT5,3	32
CT5,4	28
CT5,5	28
CT5,6	29
TOTAL	784

SUPERFICIE TOTAL DOMINIO PÚBLICO ZM-Zn2

343.631 m²

ANEXO 3- CUMPLIMIENTO DEL P.G.M.O. DE MURCIA

Determinaciones del P.G.M.O.	
Superficie Ámbito ZM-Zn2	469.056 m ²
Índice de edificabilidad	0,6 m ² /m ²
Superficie S. G. Vinculado	100.220 m ²
Edificabilidad sector	281.434 m ²
Edificabilidad S. G. Vinculado	60.132 m ²
Edificabilidad S. G. Adicional	41.380 m ²
TOTAL	382.945 m²

Plan Parcial ZM-Zn2	
Superficie Real ZM-Zn2	469.545 m ²
Índice de edificabilidad	0,66 m ² /m ² *
Superficie S. G. Vinculado	100.285 m ²
Edificabilidad del sector	*309.900 m ²
Edif. S. G Vinculado	*66.188 m ²
Edif. S. G. Adicional	*45.518 m ²
TOTAL	*421.606 m²

*Índice de edificabilidad $1,10 \times 0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2 = 0,66 \text{ m}^2/\text{m}^2$
 Art.106-d del TRLSRM 1/2005

Edificabilidad Residencial para vivienda	400.644 m ²
Edificabilidad para comercial	20.962 m ²
Comercial aislado RT _{Zn2} :	12.471 m ²
Comercial en bloque viviendas:	8.491 m ²
 Edificabilidad Total	 421.606 m ²

Número de viviendas

$400.644 \text{ m}^2 / 120 \text{ m}^2 = 3.338$ viviendas

Densidad $3.338 \text{ viviendas} / 569.830 = 59$ viviendas/ha.

Dotaciones públicas

-Espacios libres:

Reserva mínima 10 % de la superficie ordenada Art. 106-e de la Ley del Suelo +1% adicional:

$11 \% \text{ de } 469.545 \text{ m}^2 = 51.650 \text{ m}^2$.

Espacio libre P. Parcial (EV) = **57.791 m²**

$57.791 \text{ m}^2 > 51.650 \text{ m}^2$

$57.791 / 469.545 = 12,30\% > 11,00 \%$

- Equipamientos:

Reserva mínima 15 % de la superficie ordenada Art. 106-e de la Ley del Suelo + 1,5% adicional.

Equipamiento P. Parcial (DE) = **77.775 m²**

$$16,5 \% \text{ de } 469.545 \text{ m}^2 = 77.475 \text{ m}^2$$

$$77.775 \text{ m}^2 > 77.475 \text{ m}^2$$

$$77.775 / 469.545 = 16,56 \% > 16,5 \%$$

Reserva para Viviendas de protección pública

Según el Art.101 del TR la Ley SRM el 10 % de la edificabilidad residencial del sector se destinará a viviendas de protección pública.

Las parcelas calificadas VP_{Zn2} se destinan a Viviendas de Protección Pública: D, E, F, K, I, Q, R, T, U, V, W, X.

Edificabilidad total VP_{Zn2}:

$$42.999 \text{ m}^2 = 10,20 \% > 10\%$$

Aprovechamiento urbanístico

Los propietarios cederán gratuitamente al Ayuntamiento de Murcia el 10 % de la edificabilidad total del sector, incluida la generada por los Sistemas Generales.

$$10 \% \text{ de } 421.606 \text{ m}^2 = 42.161 \text{ m}^2$$

El Ayuntamiento de Murcia no sufragará los costes de urbanización correspondientes a este aprovechamiento, conforme a la Ley estatal 8/2007 de Suelo.

Aprovechamiento susceptible de apropiación por los propietarios de terrenos del sector y Sistemas Generales.

$$90 \% \text{ de } 421.606 \text{ m}^2 = 379.445 \text{ m}^2$$

Aparcamientos públicos

421.606 m²/100 m² = 4.216 plazas.

En la red viaria

4.076 plazas

En áreas aparcamiento

144 plazas

Total

4.220 plazas > 4.216 plazas

Del total, 132 plazas de aparcamiento son para minusválidos > 2,5 % (de acuerdo a las indicaciones de la Orden VIV7561/2010)

ANEXO 4 – UNIDADES DE ACTUACIÓN

UAI	concepto		superficie (m ²)		edificabilidad (m ²)	
	ZM-Zn2	98.105	129.184	64.749	96.261	
	GM-Zn2(V)	30.299		20.512		
	GM-Zn2(EV)	780				
SISTEMA GENERAL ADICIONAL GC-D1			11.000			
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE1	1.556	15.385		
		DE2	1.601			
		DE3	1.419			
		DE4	3.338			
		DE8	6.283			
		DE17	1.188			
	EV	EV1	1.030	8.732		
		EV2	2.073			
		EV26	2.925			
		EV27	2.704			
	EW	EW1	424	874		
		EW2	194			
		EW3	99			
		EW4	80			
		EW9	77			
	CT	CT1.1	28	178		
		CT1.2	28			
		CT1.3	32			
		CT1.4	32			
		CT1.5	30			
		CT1.6	28			
	AP	AP1	663	2.914		
		AP2	403			
AP3		450				
AP4		450				
AP5		948				
BX _{Zn2}	BX _{Zn2} 1	88	88			
VIARIO			39.715			
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			63.702			
DOMINIO PRIVADO	RB _{Zn2}	AA	1.847	12.327	4.129	46.213
		AB	3.618		14.028	
		AC	3.607		14.028	
		AD	3.255		14.028	
	RD _{Zn2}	DA	1.404	1.404	2.241	2.241
	RF _{Zn2}	CC	1.058	1.058	846	846
	RT _{Zn2}	RT _{Zn2} 1	1.568	7.775	2.256	11.191
		RT _{Zn2} 2	4.146		5.968	
		RT _{Zn2} 3	2.061		2.967	
	RM _{Zn2}	A	1.413	8.860	4.231	25.955
		B	781		2.936	
		C	2.856		7.913	
		G	852		3.335	
		H	2.958		7.540	
	VP _{Zn2}	D	1.179	2.979	4015	9.815
F		1.250	4.056			
K		550	1.744			
TOTAL DOMINIO PRIVADO			34.403		96.261	

UA II		concepto	superficie (m ²)		edificabilidad (m ²)	
		ZM-Zn2	104.558	147.435	69.008	100.816
		GM-Zn2(V)	42.877		28.299	
		SISTEMA GENERAL ADICIONAL GC-D1			3.509	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE5	4.538	23.129		
		DE6	3.769			
		DE7	4.337			
		DE9	10.485			
	EV	EV3	3.210	9.290		
		EV5	2.067			
		EV6	1.588			
		EV7	2.425			
	EW	EW5	32	755		
		EW6	377			
		EW7	277			
		EW8	69			
	CT	CT2.1	28	227		
		CT2.2	29			
CT2.3		28				
CT2.4		28				
CT2.5		28				
CT2.6		28				
CT2.7		30				
CT2.8		28				
VIARIO			44.683			
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			78.084			
DOMINIO PRIVADO	RB _{Zn2}	AG	2.703	21.786	7.238	88.493
		AH	1.400		3.727	
		AJ	3.621		11.098	
		AL	1.206		6.300	
		AM	1.176		5.246	
		AN	1.292		6.550	
		AÑ	1.262		6.300	
		AO	2.015		8.190	
		AP	1.863		7.941	
		AQ	1.348		6.718	
		AR	1.342		6.565	
		AS	1.247		6.107	
		AT	1.311		6.513	
		RD _{Zn2}	DB		552	
	RF _{Zn2}	CA	393	393	314	314
	RM _{Zn2}	J	223	223	892	892
	VP _{Zn2}	E	1.266	3.520	3.179	10.543
		I	1.279		4.211	
		X	975		3.153	
	TOTAL DOMINIO PRIVADO			26.474		100.816

UA III		concepto	superficie (m ²)		edificabilidad (m ²)	
		ZM-Zn2	69.281	81.865	45.725	72.372
		GM-Zn2(V)	12.584		8.306	
		SISTEMA GENERAL ADICIONAL GC-D1			18.341	
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE10	7.112	11.091		
		DE11	3.979			
	EV	EV4	1.396	3.639		
		EV8	1.394			
		EV9	849			
	EW	EW10	452	1.339		
		EW11	606			
		EW12	155			
		EW13	126			
	CT	CT3.1	28	91		
CT3.2		28				
CT3.3		35				
VIARIO			31.149			
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			47.309			
DOMINIO PRIVADO	RB _{Zn2}	AI	2.908	9.849	15.344	41.670
		AK	2.742		8.161	
		AU	1.385		7.807	
		AW	2.814		10.358	
	RD _{Zn2}	DC	130	130	250	250
	RF _{Zn2}	CB	592	3.650	474	2.922
		CD	459		368	
		CE	437		350	
		CF	882		706	
		CG	515		412	
		CH	765		612	
	RM _{Zn2}	L	1.182	6.177	3.436	20.252
		M	996		3.820	
		N	1.524		5.456	
		O	1.252		3.915	
		P	181		543	
		S	1.042		3.082	
	VP _{Zn2}	Q	243	2.166	729	7.278
		R	1.596		5.323	
		T	327		1.226	
TOTAL DOMINIO PRIVADO			21.972		72.372	

UA IV		concepto	superficie (m ²)		edificabilidad (m ²)		
		ZM-Zn2	80.686	83.442	53.253	61.212	
		GM-Zn2	2.756		1.819		
		SISTEMA GENERAL ADICIONAL GC-P1			6.140		
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE13	6.199	6.199			
	EV	EV10	1.126	17.048			
		EV11	133				
		EV12	1.516				
		EV13	1.477				
		EV14	3.851				
		EV15	4.324				
	EW	EW14	177	177			
		CT	CT4.1	28			115
			CT4.2	28			
			CT4.3	29			
CT4.4	30						
VIARIO			33.717				
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			57.256				
DOMINIO PRIVADO	RB _{Zn2}	AV	1.539	14.775	6.248	46.629	
		AX	3.540		9.401		
		AY	1.642		3.618		
		AZ	1.544		3.557		
		BA	1.065		4.967		
		BB	1.463		3.579		
		BC	1.814		5.160		
		BD	1.221		5.687		
		BE	947		4.412		
	RD _{Zn2}	DD	532	3.084	777	4.644	
		DE	1.067		1.918		
		DF	649		698		
		DG	836		1.251		
	RF _{Zn2}	CI	594	3.154	476	2.524	
		CJ	304		244		
		CK	595		476		
		CL	481		384		
		CM	331		264		
		CN	355		284		
	CÑ	494	396				
	RT _{Zn2}	RT _{Zn2} 4	889	889	1.280	1.280	
VP _{Zn2}	U	1.528	1.528	6.135	6.135		
TOTAL DOMINIO PRIVADO			23.430		61.212		

UA V		concepto	superficie (m ²)		edificabilidad (m ²)	
		ZM-Zn2	116.915	127.904	77.164	90.945
		GM-Zn2	10.989		7.253	
		SISTEMA GENERAL ADICIONAL GC-L3				
DOMINIO PÚBLICO	DE	DE14	8.965	21.971		
		DE15	4.240			
		DE16	4.091			
		DE12	4.675			
	EV	EV17	4.717	19.082		
		EV18	1.706			
		EV19	1.718			
		EV20	2.227			
		EV21	1.372			
		EV22	3.409			
		EV23	2.146			
		EV24	887			
		EV25	900			
	EW	EW15	37	1.387		
		EW16	452			
		EW17	399			
		EW18	452			
		EW19	47			
	CT	CT5.1	28	173		
		CT5.2	28			
		CT5.3	32			
CT5.4		28				
CT5.5		28				
CT5.6		29				
VIARIO			54.667			
TOTAL DOMINIO PÚBLICO			97.280			
DOMINIO PRIVADO	RBzn2	BF	835	17.268	4.058	
		BG	849		4.124	
		BH	845		4.079	
		BI	845		4.111	
		BJ	900		4.421	
		BK	867		4.216	
		BL	855		4.157	
		BM	800		3.860	
		BN	1.090		5.292	
		BÑ	894		4.261	
		BO	800		3.972	
		BP	1.193		5.846	
		BQ	1.993		9.180	
		BR	2.005		9.595	
	BS	2.497	10.545			
	VPzn2	V	907	2.367	3.760	
		W	1.460		5.468	
	TOTAL DOMINIO PRIVADO			19.635	90.945	

ANEXO 5 – COMPAÑÍAS SUMINISTRADORAS

URBAMUSA
Sr.D. Diego Sánchez Carrasco
Plaza Beato Hibernón, nº 6 - Planta 2ª
30001 - MURCIA -

Murcia, 27 de mayo de 2002

Expte.: Murcia - F - 39/02 (9009416567)

Muy Srs. nuestros:

En relación a la solicitud de información para la electrificación de la zona **ZM-Zn2 de Zarandona** del término municipal de Murcia, por una potencia de 29.600 kW, les comunicamos que, de acuerdo con lo establecido en el Título III, Capítulo II, Apartado 3 del Artículo 45, del Real Decreto 1955/2000, de 1 de Diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica, les indicamos que se ha fijado el punto de entronque con nuestras redes en las barras de 20 kV de la Subestación de San Félix mediante los desarrollos de Media Tensión necesarios.

Las instalaciones de extensión a realizar son las siguientes:

- a) Redes de Alta Tensión, 20 kV.
- b) Centros de transformación con acceso desde vial de uso público o establecidas las servidumbres oportunas.
- c) Redes de baja tensión.

Nuestros Servicios Técnicos, Unidad de Desarrollos Murcia les facilitarán la información complementaria que precisen, en orden a solucionar los problemas que pudieran plantearse. Asimismo, para la realización de los trabajos de entronque de las instalaciones que se proyecten, rogamos establezcan contacto con nuestro personal arriba indicado, quienes les informarán de las condiciones técnicas y económicas de los mismos, así como del plazo de su ejecución.

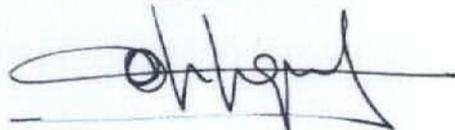
Estas especificaciones de punto de entronque tiene una validez de seis meses, pasados los cuales será necesaria su confirmación o sustitución.

Rogamos nos faciliten dos copias del proyecto de las instalaciones de extensión necesarias, a fin de que podamos comprobar si se adaptan a nuestras recomendaciones, así como que la posterior ejecución cumple lo proyectado, ya que de acuerdo con la legislación vigente tenemos que asumir la propiedad y por tanto la responsabilidad de su explotación y mantenimiento, de acuerdo con la hoja de especificaciones adjunta.

Por los terrenos de esta Urbanización discurren líneas aéreas de media tensión que deberán ser desviadas o soterradas y contempladas en el proyecto de urbanización.

Sin otro particular, aprovechamos la ocasión para saludarles muy atentamente.

SERVICIOS AL CLIENTE
ZONA MURCIA



Telefonica

INGENIERÍA CREACIÓN MURCIA
C/ ANTONIO MACHADO, 2 Bajo
EDF. TURINA
30009 - Murcia

S/Referencia:

N/Referencia:

N/Unidad: ING. CREACIÓN MURCIA

URBAMUSA
URBANIZADORA MUNICIPAL, S.A.
A/A D. DIEGO SÁNCHEZ CARRASCO
PLAZA BEATO HIBERNÓN, 6
30.001 MURCIA
MURCIA

Fecha: 14 de febrero de 2.002

Asunto: Punto de entronque con red de Telefónica de URB. ZM-Zn2 DE ZARANDONA (C.T. MURCIA/VISTA ALEGRE).

Muy Sr. mío:

Como contestación a su carta de fecha, 05-02-02 sobre el asunto de referencia, adjunto le enviamos copia del plano que nos remitió, en el que se ha marcado con un círculo el punto de entronque del que ha de partir la infraestructura de canalización correspondiente.

Quedando a su disposición para cuantas consultas desee formularnos, en los teléfonos 968 36 05 29/ 968 36 05 36, atentamente,



Director Residencial Este



Omar Moreno Rojo
 Ingeniero Industrial
 Asesor Urbanizaciones
 INGENIERIA CREACION DE RED-MURCIA

Telefonica EDIC. FECHA: NOMBRE:		INGENIERIA PLANTA EXTERIOR		PLANO REGISTRO
		DIRECCION PROVINCIAL: MURCIA		Nº
REG.:		DIBUJADO:		PROYECTO Nº
SGT.:		APROBADO:		ESCALA: S/E
12 de 20		12 de 20		PLANO Nº 1
J. VILLAZQUEZ		J. VILLAZQUEZ		HUJA 1 DE 1

Los planos adjuntos los tiene
Alberto Pérez

D. Alberto Pérez-Albacete
URBAMUSA
Plaza Beato A. Hibernón, 6 3º
30.004 – MURCIA

11AT0468

Murcia, 18 de Octubre de 2011

Muy Señor nuestro:

En relación con su solicitud de puntos de entronque de abastecimiento y saneamiento para el proyecto de urbanización del sector ZM-Zn2, en Zarandona, le informamos lo siguiente:

Las conducciones y colectores existentes en la Zona Norte no tienen la capacidad suficiente para absorber los caudales demandados y generados por el desarrollo de los nuevos sectores urbanizables aprobados en el P.G.O.U. Es por ello, que la nueva ordenación del territorio que contempla el citado Plan exige el dimensionamiento de nuevas infraestructuras de abastecimiento y saneamiento que permitan el desarrollo sostenible del término municipal de Murcia. Dichas infraestructuras se recogen en el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Murcia Zona Norte, aprobado definitivamente por la Gerencia de Urbanismo el 16 de diciembre de 2004. Por consiguiente, su sector y el resto de sectores que han iniciado proceso urbanístico en la zona, deberán regirse por dicho Plan. En los planos adjuntos se muestran las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento definidas, así como los sectores del P.G.O.U. involucrados.

Las repercusiones de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento mencionadas, para el Sector ZM-Zn2 y demás sectores urbanizables, serán fijadas por Gerencia de Urbanismo.

Saneamiento

Los puntos de entronque de saneamiento se situarán en colector Miguel Indurain existente, perteneciente al ámbito del Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Murcia Zona Norte.

Los entronques se realizarán a las arquetas de conexión existentes para la adecuada incorporación de los caudales generados por la urbanización al colector, tal y como aparece en el croquis adjunto.

Abastecimiento

Los puntos de entronque A, B y C de abastecimiento se situarán en la conducción FDØ500 existente, conducción arterial perteneciente al ámbito del Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Murcia Zona Norte. En dichos entronques se ejecutará arqueta de caudalimetría para el control de caudales en la explotación de la red.

Además, se ejecutarán los siguientes puntos de entronque de abastecimiento a la red secundaria:

Punto p1: entronque a conducción existente PVCØ160 mediante arqueta de caudalimetría.

Punto p2: entronque a conducción existente PVCØ160 mediante arqueta de caudalimetría.

Según el Art. 5 de la Ley 1/2007, de 16 de febrero, de modificación de la Ley 1/1987, de 10 de febrero, de saneamiento y depuración de aguas residuales, la Entrada/Salida de los datos de abastecimiento y saneamiento de los sectores urbanizables de Zarandona se realizará en el Registro de Planos Urbanísticos de la Gerencia de Urbanismo.

Punto p3: entronque a conducción existente PEØ90.

Punto p4: entronque a conducción existente PVCØ25.

Punto p5: entronque a conducción existente PEØ90.

Punto p6: entronque a conducción existente PEØ90.

Punto p7: entronque a conducción existente PEØ90.

Todos estos puntos de entronque se reflejan en el croquis adjunto.

Se realizarán todos los puntos de entronque indicados en los planos adjuntos. Los entronques de saneamiento podrán ser ejecutados por ustedes previa autorización por parte de Aguas de Murcia, por lo que deberán dirigirse al Área de Planificación y Obras para obtener dicho permiso. Para ello será necesario que aporten la solución técnica propuesta para ejecutar dicho entronque.

Asimismo les comunicamos que será imprescindible para que Aguas de Murcia realice los entronques y asuma las nuevas redes, la acreditación de haber satisfecho las cuotas de participación de su sector en las infraestructuras **tanto de abastecimiento como de saneamiento** previstas en el Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Murcia, según haya definido Gerencia de Urbanismo y en la forma establecida por ésta.

Los puntos de entronque dados tendrán validez de un año, siendo necesario solicitarlos nuevamente en el caso de que se cumpla este plazo sin presentar el proyecto de urbanización.

Por último le informamos que el citado Plan Especial de Infraestructuras Hidráulicas de Murcia Zona Norte está actualmente en proceso de actualización, por lo que los presente puntos de entronque quedarán supeditados a la solución técnica aprobada en dicha actualización.

Además, puntualizamos los siguientes aspectos:

Saneamiento:

La red se proyectará partiendo de la conducción existente y entroncando en su tercio superior, lo más cerca posible de la clave del tubo. La pendiente mínima admitida será del 3 por mil.

El diámetro mínimo de las conducciones será de 300 mm.

Los tubos serán de hormigón resistente a los sulfatos (cemento SR-MR) y tendrán la unión de campana con junta de goma.

La velocidad media mínima del caudal del proyecto será de 0,60 m/s.

La distancia máxima entre pozos, no excederá de 45 m.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción de "Aguas de Murcia – Saneamiento".

Abastecimiento:

Las conducciones serán de fundición dúctil de 100 mm de diámetro como mínimo (FD ϕ 100), mallándose la red para obtener un mejor comportamiento de las mismas.

Si está prevista la instalación de hidrantes contra incendios, éstos serán de diámetro nominal 100 mm y se conectarán a redes con diámetro nominal mínimo de 150 mm, las cuales deberán abastecerse en el punto de entronque del Estudio de Detalle o Unidad de Actuación a través de una conducción de diámetro igual o mayor a 150 mm.

Sería aconsejable proyectar las conducciones de agua potable por las aceras o zonas de estacionamiento, para permitir una mejor accesibilidad en el mantenimiento de la red y disminuir la incidencia en los viales al realizar las acometidas y futuras reparaciones. La distancia mínima a los paramentos o línea de edificación será de 1,50 m.

No deberán ser realizadas las acometidas hasta una vez construidos los edificios, pues su realización a priori es fuente de fugas y pérdidas. En cualquier caso, las acometidas de abastecimiento serán de 1 ó 2 pulgadas, que son los diámetros normalizados por AGUAS DE MURCIA, y 3 pulgadas para las acometidas contra incendios. Las acometidas de 2 pulgadas se dejarán con válvula tipo AVK y trampillón en la acera. Las acometidas de 1 pulgada se dejarán dentro de una arqueta de hormigón normalizado por Aguas de Murcia.

Las tapas de los pozos de registro serán de fundición dúctil con cierre articulado según normas UNE 41-300-87, equivalente a la EN-124 y llevarán la inscripción de "Aguas de Murcia – Abastecimiento".

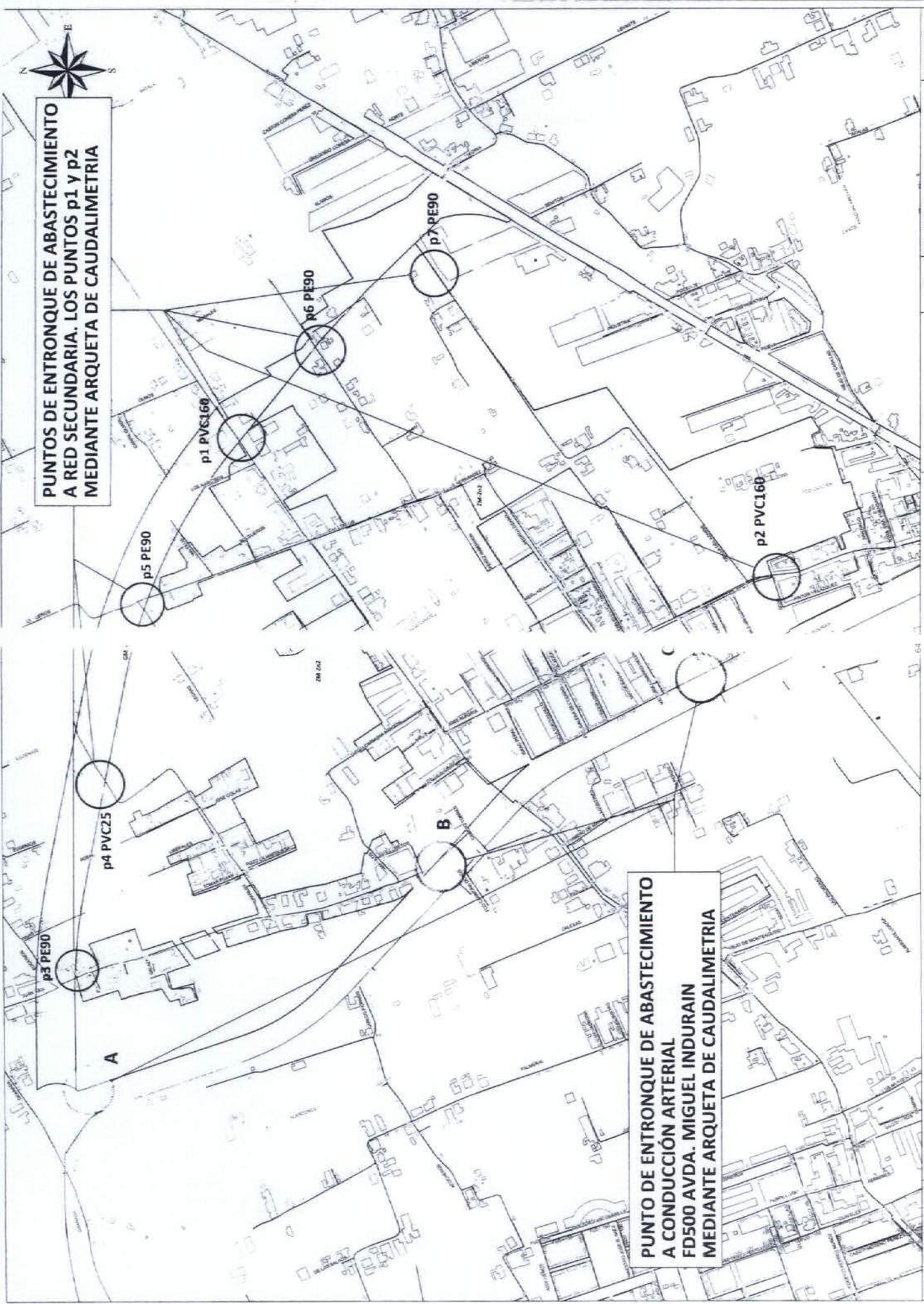
Sin otro particular, le saluda atentamente,



Edo.: Inmaculada Serrano Sánchez
Directora de Planificación y Obras



**PUNTOS DE ENTRONQUE DE ABASTECIMIENTO
A RED SECUNDARIA. LOS PUNTOS p1 y p2
MEDIANTE ARQUETA DE CAUDALIMETRIA**



**PUNTO DE ENTRONQUE DE ABASTECIMIENTO
A CONDUCCIÓN ARTERIAL
FD500 AVDA. MIGUEL INDURAIN
MEDIANTE ARQUETA DE CAUDALIMETRIA**

ANEXO 6 – REPORTAJE FOTOGRÁFICO



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11



12



13



14



15



16



17



18



19



20



21



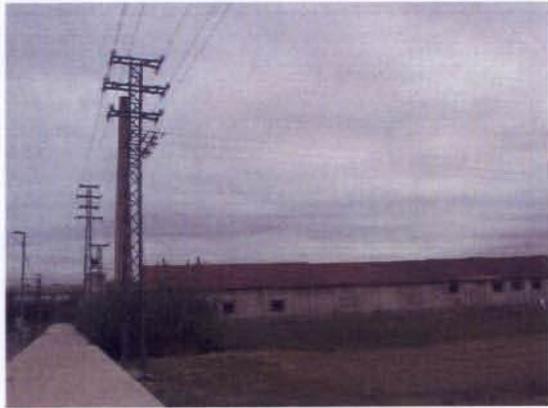
22



23



24



25



26



27



28



29



30



31



32



33



34



35



36



37



38



39



40



41



42



49



50



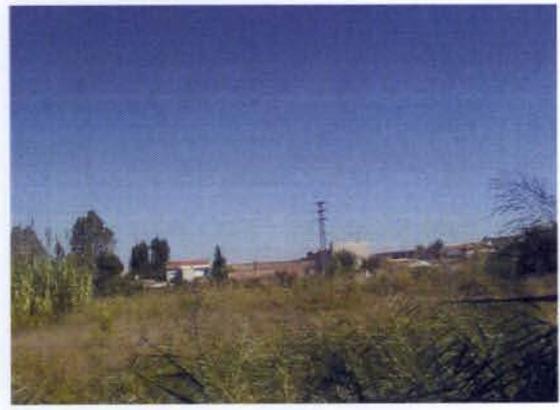
51



52



53



54



55



56



57



58



59



60



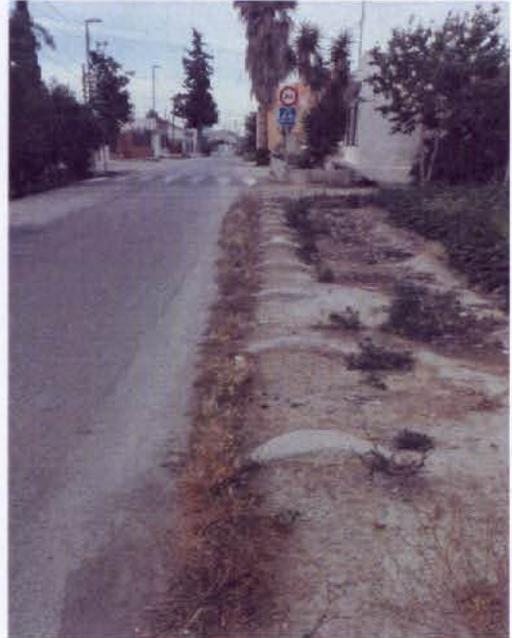
61 acequia Zaraiiche

62-63-63-64 acequia El Chopo





65 acequia el Cantino



66 acequia del Domingo



67 acequia la Estacada

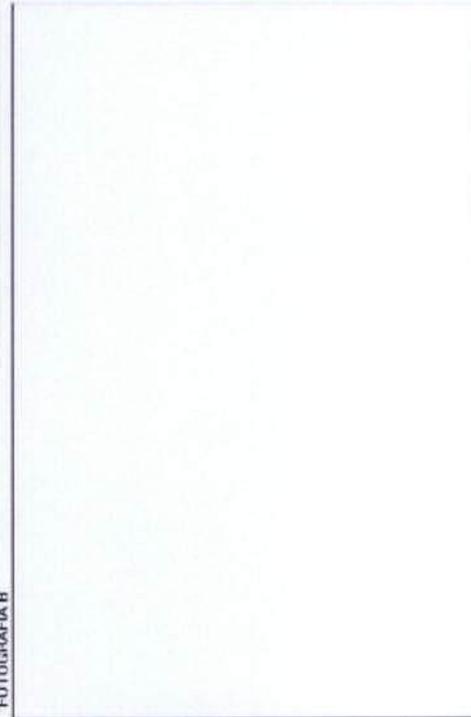


68 brazal de Juanos

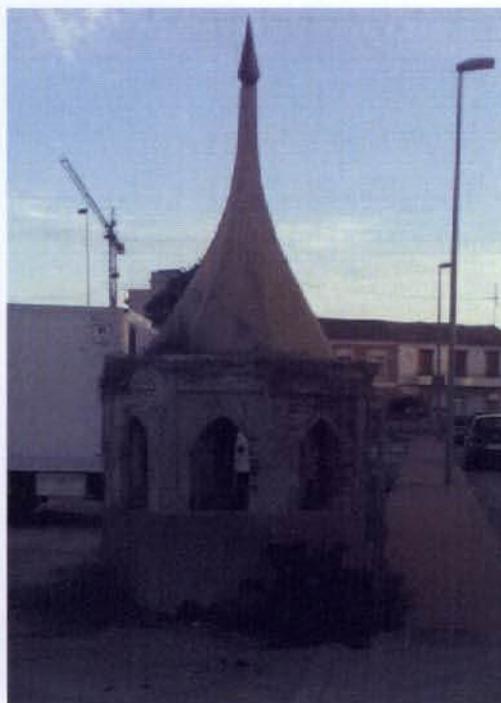
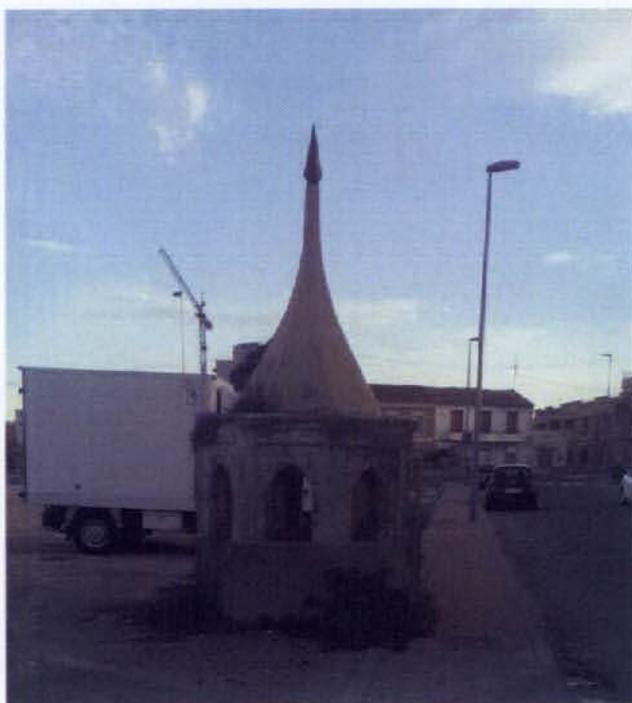


69 Azarbe Mayor

ANEXO 7 – EDIFICIO CATALOGADO

<p>FOTOGRAFIA A</p> 	<p>FOTOGRAFIA B</p> 
<p>IDENTIFICACION</p> <p>POZO</p> <p>Nº Catalogo: TEL-Zn01</p> <p>Localización: CRUCE CARRETERA DE ZARANDONA AL CABEZO, ZARANDONA.</p> <p>Otra Catalogación: DGC: 30.710</p> <p>INFORMACION</p> <p>Autor: Fecha: 1ª MITAD S. XX</p> <p>Uso: Otros usos Propiedad: Privada</p> <p>Estado: Muy deteriorado</p> <p>Observaciones: CURIOSO E JEMPLAR DE POZO REMATADO POR UNA CUBIERTA DE ESBIELTA LINEA APUNTADA, BAJO LA QUE SE SITUAN SEIS ARCOS OJIVALES. LA CONSTRUCCIÓN ES DE LADRILLO. REVOCADO EN BLANCO EN LA PARTE INFERIOR Y EN AMARILLO EN EL CUPULIN.</p>	<p>NORMATIVA</p> <p>Ley 16/85 de Patrimonio Histórico Regional</p> <p>Grado de Protección: Grado 1</p> <p>Condiciones de actuación: SE DEBERAN MANTENER Y RECUPERAR LOS VALORES ORIGINALES. ASIMISMO DEBERA TAMBIEEN PROTEGERSE EL ENTORNO, EVITANDO ACTUACIONES QUE ALTEREN SU VALOR AMBIENTAL.</p>

Imágenes octubre 2013:



RELACIÓN DE PLANOS PLAN PARCIAL ZM-Zn2**PLANOS DE INFORMACIÓN**

I.1	SITUACIÓN ZM-Zn2 y SISTEMAS GENERALES VINCULADOS GM-Zn2	escala 1/10.000
I.2.1	SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO - PGMO	escala 1/2.000
I.2.2	SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO - PGMO EN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	escala 1/2.000
I.3.1	CATASTRAL	escala 1/2.000
I.3.2	CATASTRAL SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	escala 1/2.000
I.4	USOS DEL SUELO-ESTADO EDIFICACIONES	escala 1/2.000
I.5	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	escala 1/2.000
I.6	REPORTAJE FOTOGRÁFICO	escala 1/2.000
I.7.1	COORDENADAS UTM	escala 1/2.000
I.7.2	COORDENADAS UTM EN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	escala 1/2.000

PLANOS DE PROYECTO-ORDENACIÓN

P.1	SUPERPOSICIÓN TOPOGRÁFICO-ORDENACIÓN	escala 1/2.000
P.2	ZONIFICACIÓN	escala 1/2.000
P.2.1	ZONIFICACIÓN ÁREA NORTE	escala 1/1.000
P.2.2	ZONIFICACIÓN ÁREA SUR	escala 1/1.000
P.2.3	ZONIFICACIÓN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	escala 1/1.000
P.3	USOS PORMENORIZADOS	escala 1/2.000
P.3.1	USOS PORMENORIZADOS ÁREA NORTE	escala 1/1.000
P.3.2	USOS PORMENORIZADOS ÁREA SUR	escala 1/1.000
P.4.1	DOTACIONES	escala 1/2.000
P.4.2	DOTACIONES SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	escala 1/2.000
P.5.1	PLAN DE ETAPAS	escala 1/2.000
P.5.2	PLAN DE ETAPAS EN LOS SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	escala 1/2.000
P.6	SÓTANOS	escala 1/2.000
P.7.1	SUPERPOSICIÓN CATASTRAL - ORDENACIÓN	escala 1/2.000
P.7.2	SUPERPOSICIÓN CATASTRAL - ORDENACIÓN SISTEMAS GENERALES EXTERNOS	escala 1/2.000
P.8	SUPERPOSICIÓN PGMO-ORDENACIÓN	escala 1/2.000
P.9	ALINEACIONES Y RASANTES	escala 1/2.000
P.10.1	VIARIO ÁREA NORTE	escala 1/1.000
P.10.2	VIARIO ÁREA SUR	escala 1/1.000
P.11	ESQUEMA ABASTECIMIENTO DE AGUA	escala 1/2.000
P.12	ESQUEMA DE SANEAMIENTO	escala 1/2.000
P.13	ESQUEMA DE ALUMBRADO PÚBLICO	escala 1/2.000
P.14	ESQUEMA DE BAJA TENSIÓN	escala 1/2.000
P.15	ESQUEMA DE MEDIA TENSIÓN Y CENTROS DE TRANSFORMACIÓN	escala 1/2.000
P.16	ESQUEMA DE TELECOMUNICACIONES	escala 1/2.000
P.17	ESQUEMA DE GAS	escala 1/2.000
P.18	APLICACIÓN MEDIDAS CORRECTORAS DERIVADAS DEL EInA	escala 1/2.000