



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

CONTENIDO DE LAS PRESENTES MODIFICACIONES

Las presentes modificaciones a las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Unión, comprenden dos tipos / de Modificaciones, todas ellas justificadas en el presente proyecto.

MODIFICACIONES

- 1ª.- Modificaciones que se refieren a la calificación y / uso del suelo, que constituyen rectificaciones gráficas a los planos de las Normas con un total de SIETE modificaciones.
- 2ª.- Modificaciones al articulado de las Normas Urbanísticas, concretamente al artículo 47.2. de las mismas, y a las Normas de Ordenanza, concretamente al "fondo máximo edificable" de las Ordenanza U-1 y U-2.

La Unión, a 17 de Mayo de 1.985

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



[Firma manuscrita]



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

PROYECTO DE SIETE MODIFICACIONES
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE
PLANEAMIENTO DE LA UNION.

PROMUEVE:

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA UNION
(MURCIA)



PROYECTO DE MODIFICACION PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS
DE PLANEAMIENTO DE LA UNION.
=====

P R E A M B U L O

El presente proyecto contiene varias modificaciones -/
puntuales de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La
Unión, modificaciones que si bien se unifican en un Proyec-
to único, se consideran modificaciones separadas entre sí /
que podrán en su caso ser aprobadas ó denegadas parcialmen-
te.

Con caracter general las modificaciones se refieren a
aspectos muy concretos del Planeamiento, que tras la entra-
da en vigor de las Normas, han dado lugar a controversia so-
bre la idoneidad del Planeamiento en su día aprobado, habien-
dose considerado por el Ayuntamiento la necesidad de su modi-
ficación.

Dichas modificaciones, tienen en general a incrementar
el volumen edificable, por lo que a tenor del artículo 49 /
de la Ley del Suelo, se han previsto mayores espacios libres
requeridos por el aumento de densidad de Población.

Por otra parte, cuando la modificación tiene por objeto
una diferente zonificación de zonas verdes ó espacios libres
previstos en las Normas, deberá ser aprobada por Consejo de
Ministros previos informes favorables del Consejo de Estado
y del Ministro de la Vivienda y acuerdos de la Corporación
Local adoptados con el quorum del artículo 303 de la Ley de
Régimen Local (Art. 50 de la Ley del Suelo).





La tramitación de las modificaciones puntuales, seguirá por otra parte el curso de lo indicado en los Artículos 40 y 41 de la Ley del Suelo, y habida cuenta que la tramitación de las modificaciones lleva consigo el mismo procedimiento que el que en su día tuvieron las Normas para su aprobación, será preceptivo el cumplimiento de lo indicado en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento, para -/ que puedan sugerirse otras alternativas a las soluciones / adoptadas.

Respecto a las modificaciones, se hace constar, que / en cumplimiento de lo indicado en el Art. 49 de la Ley del Suelo, y al objeto de no fraccionar las zonas verdes en ex ceso, se han sumado las que corresponden a cada modifica- / ción obteniendo una única zona verde que sobrepasa a la -/ que hubiera sido necesaria.

MODIFICACIONES OBJETO DEL PRESENTE PROYECTO.-

- Modificación nº 1.- Plan especial de Reforma Interior, de nominado "Sierra Minera - Cristo de / los Mineros".
- Modificación nº 2.- Modificación puntual, denominada "Her manas Carmelitas".
- Modificación nº 3.- Modificación Puntual, denominada "Ca lle Larrimbe".
- Modificación nº 4.- Modificación puntual, denominada "Ca lle Belart".
- Modificación nº 5.- Modificación puntual, denominada "Ca rrera de Irún".



[Firma manuscrita]



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

- Modificación nº 6.- Modificación puntual, denominada "Lo Tacón".
- Modificación, nº7.- Modificación puntual, denominada "Zona verde El Garbenzal".

Cada una de las modificaciones anteriores; se desarrolla a continuación, justificando su necesidad, solucionando los problemas que la alteración produce en el planeamiento general y obteniendo nuevos espacios libres que corrijan los incrementos de población.



Inaduejar



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

PROYECTO DE PLAN ESPECIAL DE REFORMA
INTERIOR.

"SIERRA MINERA - CRISTO DE LOS MINEROS"

PROMUEVE: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA UNION.

MODIFICACION Nº 1





MODIFICACION Nº 1

M E M O R I A

1) CONTENIDO DE LA MODIFICACION.-

La presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias Municipales tiene el caracter por su entidad y alcance de Plan Especial de Reforma Interior, consistiendo en un cambio de calificación de terrenos ubicados en suelo urbano, y una ligera modificación del viario de la zona.

La modificación tiene por objeto conseguir los fines previstos en la permuta de terrenos realizada por este Ayuntamiento, y modificar la calificación de los mismos, que hagan posible la realización de un Centro de Salud. / El motivo de este cambio reside en la necesidad de ubicar este Centro de Salud en una posición lo más céntrica posible al casco antiguo de la población.

Se permutan terrenos situados en la zona denominada Sierra Minera, con una extensión de 3.184'00 m², calificados como dotacionales, por otros emplazados junto a la Barriada del Cristo de los Mineros que lindan al Norte con dicha Barriada, al Sur con terrenos de D. Urbano Casanova, al este con calle en formación y al Oeste con calle que / partiendo de la prolongación de la calle Espartero, sale a la Barriada de Santa Bárbara, de extensión 2.945' - m², calificados como urbanos residenciales, U-1.

Al tiempo que se realiza el cambio descrito, se modifica ligeramente el viario de los terrenos descritos anteriormente, que actualmente se califican como dotacionales, en el sentido de preveer el enlace del viario de esta zona con los terrenos adyacentes calificados como aptos para urbanizar (urbanizable), de esta forma se soluciona un pro-





blema no previsto anteriormente como es el enlace entre el suelo urbano y el apto para urbanizar, colindante.

2) ANTECEDENTES.-

La figura de Planeamiento adoptada, Plan Especial de Reforma Interior, se entiende es la adecuada a los fines que se persiguen, según establece el Reglamento de Planeamiento en su art. 83, por tratarse de una actuación aislada, que conservando la estructura de la ordenación anterior, se encamina a resolver equipamiento comunitario y / puntualmente problemas de circulación. Para la obtención de dicho equipamiento, el Ayuntamiento de La Unión ha realizado previamente las permutas necesarias de terrenos, / por lo que se justifica la existencia de los medios necesarios para llevar a efecto el Plan Especial de Reforma / Interior objeto del presente Proyecto, y por ajustarse su tramitación en todo a lo dispuesto en la Ley, quedará garantizada la defensa de los intereses de la población afectada.

3) CONTENIDO.-

Se adopta la figura de Plan Especial de reforma interior para el cambio de calificación en suelo urbano de los siguientes terrenos.

Terrenos A).- Situación actual.

Calificación: dotacionales.

Extensión: 3.184'00 m2

Situación tras la modificación

Calificación: residenciales U-1.

Extensión: 2.944'00 m2.

(Se disminuye su extensión por la introducción del viario que conectará con el Apto para urbanizar colindante).

Terrenos B).- Situación actual.

Calificación: residencial U-1.

Extensión: 2.945'00 m2.





Situación tras la modificación

Calificación: dotacionales

Extensión: 2.945'00 m².

Como resultado final de la permuta y modificación se obtienen:

<u>SITUACION ACTUAL</u>	<u>NUEVA SITUACION</u>
dotacionales 3.184'00 m ²	2.945'00 m ² .
residenciales 2.945'00 m ²	2.944'00 m ² .

Como consecuencia del ajuste producido se observa el equilibrio de las zonas, disminuyendo ligeramente el cota cional (239 m²), pero que no tiene importancia dado que / ya dicho dotacional se precisa para un centro de Salud, y dispone del terreno suficiente para su edificación, según proyecto que dispone este Ayuntamiento y que ha sido reali zado por el INSALUD. Por otra parte, se ajustan los nuevos terrenos residenciales de forma que se equilibren los me- / tros permutados, sin incremento de los mismos, lo cual se consigue:

- 1º) Prolongando ligeramente la manzana central en una lon- gitud de 6 m.
- 2º) Eliminando la manzana central junto al límite del sue- lo urbano.
- 3º) Creando un vial final de enlace junto al limite del -/ suelo urbano, que nos servirá de conexión en el futuro con el suelo apto para urbanizar.

Por consiguiente en el cambio producido se consigue / el equilibrio de zonas sin incremento de edificabilidad y sin repercusión sobre el sistema de espacios libres.

El sistema de actuación para la realización del mismo, habida cuenta que se limita a una actuación aislada que no exige la delimitación de una unidad de actuación, será el indicado en el artículo 134,2 de la Ley del Suelo, mediante la exposición forzosa de los terrenos que sean necesarios / (resto de la manzana de nuevo dotacional para Centro de Sa-





lud no propiedad del Ayuntamiento), si es que no se llega a otro acuerdo distinto entre Ayuntamiento y propietario.

El resto de los terrenos objeto de la actuación ya / han sido gestionados con anterioridad con los interesados, mediante permuta.

La Unión, a 17 de Mayo de 1.985

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Inadecuado



MODIFICACION Nº 2

MODIFICACION PUNTUAL, DENOMINADA "HERMANAS CARMELITAS".

Constituye dicha modificación un cambio de calificación zonal de terrenos calificados actualmente como dotacionales docentes (zonas escolares), concretamente la denominada en / las Normas, E-G, de extensión superficial 8.700 m².

En dicha zona funciona desde principios de siglo un cen-
tro escolar propiedad de las Hermanas Carmelitas, dedicado a
los ciclos de 1^a y 2^a enseñanza según la nomenclatura de la
enseñanza escolar anterior, y hoy día denominada E.G.B. Dicho
centro escolar se encuentra ubicado en el casco de la pobla-
ción, rodeado de edificaciones, por lo que su crecimiento en
extensión queda limitado (como ya lo ha estado en el pasado),
respondiendo a la tipología de un centro escolar antiguo de
crecimiento limitado y que por imposibilidad física, no tie-
ne ni nunca podrá tener, la extensión de terreno que la modu-
lación actual prevee para centros de E.G.B. en función del nú-
mero de unidades que posee.

En efecto, dicho centro dispone de 17 unidades de E.G.B.
las cuales funcionan con el visto bueno del Ministerio de Edu-
cación y Ciencia, no teniendo debido a su antigüedad la exten-
sión superficial que dicho centro debería tener de ser de nue-
va construcción, y en cualquier caso de exigirse algún día la
correlación nº de aulas-extensión superficial, lo lógico será
cerrar las aulas que la extensión global no permita mantener.





Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

Hechas las anteriores observaciones, se pasa al fondo de la cuestión de la modificación que es la siguiente:

En dicho centro existe una duplicidad de funciones y usos que son los derivados de el uso "escolar" por un lado, y por otro son los derivados de el uso "residencial", originado el primero de ellos por la existencia de las 17 / unidades de E.G.B. con todas sus instalaciones correspondientes, y el segundo por la residencia de la comunidad religiosa, residencia no vinculada al uso escolar y que podría y puede desvincularse de éste al tener un carácter distinto y precisar una absoluta independencia del mismo / para poder tener la "privacidad" necesaria que una comunidad religiosa debe tener en su régimen privado de vida.

Considerado así el problema, esta Corporación entiende que en la aprobación en su día de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipales, se cometió el error de confundir dichos usos en uno sólo, englobando todas las actividades existentes en un único uso, error que ahora pretende subsanar con la realización de la presente modificación.

Para ello se desvincula del uso escolar la zona frontal de la edificación que no contiene aula alguna y que siempre se ha destinado a residencia de la congregación religiosa, y se cambia su uso a residencial U_2' que es el que le corresponde por tipología con la edificación colindante dada la zona donde se encuentra.

Dicho cambio no altera los accesos al centro escolar dado que los mismos siempre han estado por las calles, del





Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

Cesar, y de la calle Poniente y nunca por la zona que el presente proyecto pretende calificar el uso.

La parte del recinto que pasa a uso residencial U-2, -/ tiene una superficie en planta de 630 m², que a tenor de la ordenanza U-2 aplicable permitiría la realización de 2.520'-m² edificados, que destinados a viviendas permitirían la realización máxima de 23 viviendas, con una población afectada a las mismas de 92 personas.

Este incremento de población requiere un incremento del sistema general de espacios libres (parques y jardines públicos), de 460 m², a razón de 5 m² por habitante.

Dicho incremento de 460 m² de espacios libres, se obtiene en la zona verde que este Proyecto crea con carácter general para absorber todos los incrementos de espacios libres / originados por las modificaciones, en el barrio de El Garbenzal.

Dicha área que ahora se crea como zona verde, tiene una extensión superficial de 22.000 m², y su emplazamiento se -/ justifica además, para servir de separación y transición entre la zona residencial de el citado barrio, y la zona destinada a "apto para urbanizar industrial" colindante.

La gestión que esta modificación produce será la siguiente:

1^a.- Respecto al cambio de calificación de usos dentro del actual zona EG, no existe generación ni problema alguno por cuanto afecta tan solo a la Comunidad Religiosa.

2^a.- Respecto a la mayor previsión de espacios libres, y la obtención de los mismos, ésta se llevará a cabo necesariamente mediante el sistema de expropiación.





CUADRO COMPARATIVO DE LA MODIFICACION.

ESTADO ACTUAL.-

Zona E-G, dotacional escolar..... 8.700 m2.

ESTADO TRAS LA MODIFICACION.--

Zona E-G, dotacional escolar..... 8.070 m2.

Residencial U-2..... 630 m2.

T O T A L..... 8.700 m2.

Incremento de zonas verdes..... 460 m2.

TRAMITACION.-

- 1º.- Según art. 125 del Reglamento de Planeamiento.
- 2º.- Según artículos 40 y 41 de la Ley del Suelo.

La Unión, a 27 de Mayo de 1.985

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



[Firma manuscrita]



MODIFICACION Nº 3

MODIFICACION PUNTUAL DENOMINADA "CALLE LARRIMBE"

Consiste dicha modificación en un cambio del sistema viario de la zona, suprimiendo el tramo de vial de la calle del Cid, comprendido entre las calles Larrimbe y / calle de nueva creación.

La necesidad de la supresión viene derivada de la / necesidad Municipal de evitar el costo económico que supone la expropiación de terrenos que en su día fueron -/ edificables y que hoy se consideran viario, siempre que esta Corporación entienda, como en el caso presente, que dicha modificación del sistema viario no afecte al via- / rio general ni al particular de la zona.

En efecto, la supresión del tramo de la calle del / Cid, comprendido entre las calles, Larrimbe, y de nueva creación, no afecta evidentemente al viario general de la población, pero además, tampoco afecta al local de la zona pues en cualquier caso la calle del Cid quedaba cortada en la calle de nueva creación que constituye el límite inferior del Polígono P-3, por lo que, evidentemente dicha calle no tenía continuidad ni superior ni inferiormente, teniendo una longitud actual prevista, de tan solo -/ 120 m., y que tras la reforma quedaría de longitud 90 m., dando servicio tan solo a un área bruta de 5.000 m2.





Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

Tras la modificación, surge una manzana, la comprendida entre las calles Larrimbe, y de nueva creación, de longitud 150 m., que si bien tiene una dimensión importante sin travesías que las acoten, también es cierto -/ que esta nueva configuración tan solo representa una - / cuestión de tipología de manzana que formalmente se puede apreciar de forma negativa o positiva, pero que en -/ cualquier caso no sufre detrimento funcional ni estético, habida cuenta que el viario modificado no altera el sistema circulatorio de la zona de forma apreciable, en base a las consideraciones anteriormente expuestas.

Por otra parte, es evidente que la eliminación del tramo de vial objeto de la modificación afecta al contenido de las Normas Subsidiarias Municipales en los siguientes sentidos:

- 1ª.- La superficie se califica como urbano residencial -/ U-2.
- 2ª.- Dicha modificación produce un incremento de población estimado en 22'4 habitantes, incremento que determina una previsión de 112 m2 de zona verde para el sistema general de espacios libres de plazas y jardines públicos.

Dicho incremento de zonas verdes, 112 m2, se prevee / en la creación de la zona verde donde con caracter general se absorben los incrementos para cada una de las modifica-





Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

ciones, situada en el barrio de El Garbanzal.

La Unión, a 1 de Junio de 1.985

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Andrés Jara



MODIFICACION Nº 4

MODIFICACION PUNTUAL, DENOMINADA "CALLE BALART".

Consiste dicha modificación en un cambio del sistema viario de la zona, suprimiendo el tramo de vial de la calle Padre Manjón comprendido entre las calles Balart y Quintana.

La necesidad de la supresión viene derivada de la necesidad municipal de evitar el costo económico que supone la expropiación de terrenos que en su día fueron edificables y que hoy se consideran viario, siempre que esta Corporación entienda, como en el caso presente, que dicha modificación del sistema viario no afecte al viario general ni al particular de la zona.

En efecto, la supresión del tramo de la calle Padre / Manjón, comprendido entre las calles Balart y Quintana, no afecta evidentemente al viario general de la población, pero además, tampoco afecta al local de la zona pues en cualquier caso la calle Padre Manjón quedaba cortada en la calle Quintana, es decir, se acota la Padre Manjón únicamente en una longitud de 30 metros.

Tras la modificación, surge una manzana, la comprendida entre las calles Tomás Maestre y Pablo Iglesias, de longitud 136 metros, sin travesías que la acorten, que si - / bien tiene una dimensión importante también es cierto que esta nueva configuración tan solo representa una cuestión de tipología de manzana que formalmente se puede apreciar



Marcos Jara



Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

de forma negativa o positiva, pero que en cualquier caso no sufre detrimento funcional ni estético, habida cuenta que el viario modificado no altera el sistema circulatorio de la zona de forma apreciable.

Por otra parte, es evidente que la eliminación del tramo de vial objeto de la modificación afecta al contenido de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento en los siguientes sentidos:

- 1ª.- La superficie se califica como urbano residencial / U-2.
- 2ª.- Dicha modificación produce un incremento de población estimado en 12 habitantes, incremento que determina una previsión de 60 m² de zona verde para el sistema general de espacios libres de plazas y jardines públicos.

Dicho incremento de zonas verdes, 60 m², se prevee en la creación de la zona verde donde con caracter general se absorben los incrementos para cada una de las modificaciones, situadas en el Barrio de El Garbanzal.

La Unión, a 1 de Julio de 1.985

EL ARQUITECTO MUNICIPAL





Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

MODIFICACION Nº 5

MODIFICACION PUNTUAL, DENOMINADA "CARRERA DE IRUN"

La presente modificación puntual tiene como objeto cambiar la calificación y uso del suelo en terrenos actualmente calificados como zona verde pública, para - / transformarlos en residenciales urbanos U-2.

El motivo de tal modificación viene impuesto por / las siguientes consideraciones. La primera consideración radica en la clara descompensación existente en el sistema general de espacios libres destinado a parques y jardines públicos en el contexto de la población, ya que casi todo el sistema susodicho se ubica en una gran área / de 56.200 m² (en la zona donde se actúa con la presente modificación), alejada del resto de zonas del suelo urbano, que las presentes modificaciones tratan de corregir creando una nueva zona verde en terrenos anteriormente / calificados como no urbanizables que se enclaban como - / una isla de no urbanizable dentro del suelo urbano, localizado en el Barrio de El Garbanzal entre la calle Tari-ga y la Carretera General Cartagena-Alicante. Dicha zona verde de nueva creación, tiene una extensión superficial de 22.100 m², de extensión muy superior para las estrictas necesidades del planeamiento, excediendo dicha superficie en más de un 100% de las estrictas necesidades del





Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

planeamiento una vez repercutidos en ella todos los incrementos de zonas verdes que las presentes modificaciones precisan por aumento de la densidad de población, / inclusive el incremento que la presente modificación introduce por disminución de 5.244 m² de la gran zona verde de donde se actúa, de extensión 56.200 m².

Por otra parte, al calificar esta misma extensión de 5.244 m² como suelo urbano residencial, se produce / un incremento de población estimado en 424 personas, -/ que supone un incremento de zonas verdes de 2.120 m².

Como resumen, la presente modificación produce los siguientes efectos:

- 1^º.- Disminución de la gran zona verde de 56.200 m², en 5.244 m², quedando en 50.956 m².
- 2^º.- Aumento de la previsión de zonas verdes por la calificación como urbanos residenciales de esos 5.244' m², de 2.120 m².

Dichos efectos se subsanan de la siguiente forma:

Se imputa la suma de ambas cantidades 7.364 m², suma de la zona verde disminuida, 5.244 m² y de la prevista por incremento de población, 2.120 m², a la zona verde de nueva creación anteriormente citada de extensión / 22.100 m².

Con esto se consigue un doble efecto:

- Se distribuye de forma más racional el sistema general de espacios libres de uso público de parques y jardines en el contexto general de la población.
- 2^º.- Se absorben los incrementos de zonas verdes necesarios por las modificaciones proyectadas con la crea





Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

ción de una nueva zona verde que engloba todos los incrementos en un solo espacio.

La modificación presente, una vez justificados los efectos de su implantación, se describe como una área urbana con la tipología constructiva colindante, U-2, ensamblada de forma uniforme con el resto del suelo residencial y conectada con el sistema general de zona verde pública, con fondos de manzana razonables y con un sistema viario local razonable en función del trazado de la zona, que entendemos no plantea mayor problema.

Por todo lo expuesto se cree factible y posible la realización de la presente modificación, justificando su necesidad y los motivos que a ella conducen, entendiéndose que se resuelven los problemas derivados de los cambios de calificación y que el suelo recalificado se inserta de forma adecuada en su nuevo contexto.

En cualquier caso la presente modificación requerirá dado que afecta a suelo destinado a zonas verdes, la tramitación indicada en el Artículo 50 de la Ley del Suelo.

Respecto de la gestión, se indica la no existencia de problema alguno al estar de acuerdo los interesados afectados por esta modificación, con el contenido de la misma.

La Unión, a 1 de Junio de 1.985

EL ARQUITECTO MUNICIPAL





MODIFICACION Nº 6

MODIFICACION PUNTUAL, DENOMINADA "LO TACON"

Constituye la presente modificación el cambio de calificación de terrenos calificados actualmente en las Normas Subsidiarias de Planeamiento como suelo URBANO, Polígono de Actuación nº 2 cuya ordenanza de aplicación es la U-3, de uso exclusivo industrial, de extensión 17.300 m², que tras la presente modificación se convierte en suelo APTO para urbanizar industrial, AU-3.

Dichos terrenos se sitúan en el linde oeste de la carretera general Cartagena-Alicante, constituyendo una franja de terreno con una profundidad de 70 m., careciendo de todos los servicios urbanísticos.

Al fondo de dichos terrenos y conectado a dicha franja, se sitúa una extensión de terreno apto para urbanizar industrial, AU-3, que llega hasta el límite del término de La Unión con el de Cartagena, paraje de La Esperanza.

Dicho suelo, apto para urbanizar industrial y el formado por el citado Polígono de Actuación P-2, constituyen un conjunto de suelo con las mismas características físicas y de uso, / careciendo de todos los servicios urbanísticos, por lo que evidentemente debieran la misma consideración en La Normas, entendiéndose que la calificación en su día del Suelo del actual Polígono P-2 como suelo urbano fué un error.

Por otra parte, de mantenerse la actual situación. Se dificultaría la conexión del suelo apto para urbanizar con la ca





Excmo. Ayuntamiento de La Unión

(MURCIA)

retera general Cartagena-Alicante por quedar entre ambos elementos el Polígono P-2, Polígono que al quedar ordenado sin / conexión con el apto para urbanizar posterior, dificultaría / enormemente las conexiones del viario que pudiera establecer el Plan Parcial correspondiente, con el sistema general de comunicaciones.

Ante la evidencia de los razonamientos expuestos, considerando que la ordenación anterior de la zona constituyó un / claro error no ajustado a la legislación urbanística, se estima que la actual modificación restablece la ordenación lógica ajustada a los criterios de la Ley del Suelo, resolviendo al / tiempo problemas de conexión de suelo que pudieran haber / sido graves de mantener la actual ordenación.

Por otra parte se manifiesta la no existencia de problemas en el cambio propuesto por estar conforme con el mismo el titular de tales terrenos.

La Unión, a 7 de Junio de 1.985

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Arquitecto



MODIFICACION Nº 7

MODIFICACION PUNTUAL, DENOMINADA "ZONA VERDE, EL GARBANZAL".

Consiste la presente modificación puntual, en el cambio de calificación de terrenos con objeto de crear una nueva zona verde de carácter público destinada a parques y jardines. El cambio de calificación consiste en cambiar la calificación de terrenos calificados actualmente como NO URBANIZABLES por ZONA VERDE PUBLICA.

Obedece dicho cambio a distintas razones que a continuación se exponen:

1ª) Diversificar los espacios verdes creados por las Normas Subsidiarias, distribuyendolos mejor por el casco de la población los mismos. A tal efecto se indica que el barrio de El Garbanzal no tiene ninguna zona verde de extensión medianamente considerable.

2ª) La zona que se califica, constituye un islote de suelo no urbanizable dentro de la delimitación de suelo urbano, por lo que evidentemente no se justifica su actual calificación considerandose obsoleta y en cualquier caso no adecuada, pudiendo cumplir mejor destino su suelo.

3ª) La zona verde de nueva creación cumplirá además la función de esparcimiento y zona fuelle separando áreas de uso residencial con suelo apto para urbanizar de uso industrial.

4ª) Como última razón expone que constituye la zona verde el lugar donde con carácter general se compensen las deficiencias de zonas verdes como consecuencia del incremento de densidad de población que las modificaciones introducen.





Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

A tal efecto se indican las demandas de zonas verdes que las modificaciones introducen:

<u>Modificación</u>	<u>Incremento de zonas verdes</u>
Modificación nº 1	sin incremento
Modificación nº 2	460 m2
Modificación nº 3	112 m2
Modificación nº 4	60 m2
Modificación nº 5	7.364 m2
Modificación nº 6	sin incremento

Total demanda de nuevas zonas verdes
por modificaciones de las N.S.P. 7.996 m2.

La superficie estimada de la zona verde de nueva creación es de 22.000'00 m2 de los cuales se imputan 7.996 m2 para absorber los incrementos de población que las modificaciones introducen, quedando 14.004'00 m2 de exceso de zona verde en el sistema general de Espacios verdes de uso Público para parques y jardines en el contexto general del Núcleo Urbano de La Unión.

Por lo expuesto, se considera que la presente modificación complementa y justifica la realización de las anteriores creyendo además que mejora la trama urbana de la población.

La Unión, a 7 de Junio de 1.985

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



[Firma manuscrita]



Excmo. Ayuntamiento de La Unión

(MURCIA)

AP/jm.

VALORACION DEL COSTE ECONOMICO NECESARIO PARA LA GESTION POR
LOS SISTEMAS DE ACTUACION PREVISTOS.

Estimación del coste necesario para la ejecución de las presentes modificaciones por el sistema de actuación de la / expropiación forzosa.

- Para la adquisición de la gran zona verde, necesaria / para viabilidad de las Modificaciones y en concreto para la mayor previsión de zonas verdes debidas a las Modificaciones números 2,3, 4, y 5 y que se concretan en la modificación nº 7, con la expropiación forzosa de 22.000 m² cuyo valor inicial a razón de 150 pts/m² es de 3.300.000 ptas.

- Para la adquisición por el sistema de expropiación forzosa de el resto de manzana dotacional vinculada a un centro de Salud, contenido en la modificación nº 1, Plan Especial / de Reforma interior Sierra Minera-Cristo de los Mineros, expropiación de 612 m² cuyo valor inicial a razón de 3.000 pts/m², importa la cantidad de 1.836.000 ptas.

Los anteriores valores se refieren a la fecha de la reducción del presente proyecto, como resumen se indica que el importe total, suma de las cantidades anteriores es de - / 5.136.000'- Ptas.

Se indica asimismo que la modificación nº 6 no tiene repercusión económica alguna.

La Unión, a 10 de Junio de 1.985

EL ARQUITECTO MUNICIPAL



Marcos San



Excmo. Ayuntamiento de La Unión

(MURCIA)

MODIFICACIONES DE NORMAS Y ORDENANZAS

- Modificación Art. 47. 2 de las Normas Urbanísticas
- Modificación del fondo máximo edificable de las Ordenanzas U-1 y U-2.





MODIFICACION AL ARTICULADO DE LAS NORMAS URBANISTICAS DE LAS
NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO.

Desde la entrada en vigor de las N.S.P. hasta la fecha, se ha tenido la suficiente experiencia como para entender la necesidad de una modificación al articulado de las Normas, / concretamente el punto 2º del Artículo 47, CASAS A DOS CALLES, dado que la aplicación de dicho artículo ha dado lugar a si- / tuaciones irracionales tanto desde un punto de vista estético como constructivo, y las Normas de Ordenanza de las Ordenanzas U-1 y U-2 en cuanto al fondo máximo edificable.

En efecto, dado que las manzanas que dan fachada a la calle Mayor tienen poca profundidad en bastantes tramos de dicha calle (14 m, 16 m, 18 m, ...) se dá el caso de que al tener / que mantener la altura de la edificación a cada calle en una / profundidad no mayor de la mitad del fondo de la manzana, éste fondo edificable resulta ser de (7 m, 8 m, 9 m,...), fondo que resulta constructivamente inadecuado y que produce efectos absolutamente antiestéticos.

Ante esta situación, la Corporación ha acordado la modificación del artículo 47. 2 en el sentido de mantener el actual artículo 47. 2 con el subapartado 47.2.1, para el caso de actuaciones que no den a dos calles opuestas, y añadir un subapartado 47.2.2 para el caso de actuaciones que den a dos calles opuestas, con la siguiente redacción:

Artículo 47.2 (CASAS A DOS CALLES).-





Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

47.2.1.- En las casas con fachadas opuestas a calles con diferente altura de edificación, se tomará para cada calle la altura correspondiente. Estas alturas sólo podrán mantenerse en una profundidad máxima - / igual a la mitad del fondo de la parcela.

47.2.2.- Siempre que se actúe en construcciones que en un único proceso edificatorio abarque actuaciones que den a dos calles, se podrá actuar de la siguiente forma:

- a) En manzanas con fondo inferior a 21 m, se mantendrá la mayor altura que corresponden según Normas, en ambas calles, no siendo entonces de aplicación el artículo 47.2.1., ni el fondo máximo / edificable de 15 m.
- b) En manzanas con fondo superior a 21 m, se mantendrán las alturas indicadas en el callejero para cada calle, quedando la mayor altura por debajo de la línea de 45º trazada por la línea de cornisa / definida por la menor altura, debiendo tratarse / como fachada el paño visto retranqueado.

FONDO MAXIMO EDIFICABLE, ORDENANZAS U-1 y U-2.- Respecto a este apartado de las Ordenanzas de edificación, y al objeto de que las edificaciones posibiliten realizaciones razonables, / en el sentido de que en edificios de uso residencial colectivo se simplifique el sistema de escalera, se redacta el apartado FONDO MAXIMO EDIFICABLE, añadiendo en ambos casos lo que sigue:

"Al objeto de simplificar las comunicaciones verticales / de las edificaciones (cajas de escaleras y ascensores), en el caso de actuaciones que comprendan de una sola vez, casas a /





Excmo. Ayuntamiento de La Unión
(MURCIA)

dos calles opuestas, se permitirá sobrepasar de escale
ras y ascensores que sirvan simultáneamente a las vi-/
viendas que den a ambas calles".

La Unión, a 17 de Mayo de 1.985

EL ARQUITECTO MUNICIPAL

