

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

**MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA UNIÓN.  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.**

---

**INDICE**

**MEMORIA**

**1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

**2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU TRAMITACIÓN.**

**3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

**3.1.- CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO.**

**3.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD.**

**3.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.**

**3.4.- AFECCIONES.**

**3.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.**

**4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

**4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE.**

**4.2.- CARACTERÍSTICAS NUMÉRICAS DE LA ACTUACIÓN.**

**4.3.- FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA PROPUESTA.**

**4.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

**4.5.- INFRAESTRUCTURAS.**

**PLANOS**

1.- Situación. Escala 1/25.000

2.- Topografía y propiedades. Escala 1/2500

3.- Catastral. Escala: 1/5.000

4.- Estado actual. Escala: 1/5.000

5.- N.N.S.S. Planeamiento actual. Escala: 1/5.000

6.- Directrices de Ordenación Territorial. Escala 1/25.000

7.- Propuesta de Ordenación. Escala: 1/5.000

8.- Esquema de infraestructuras. Escala: 1/5.000

9.- Posible ordenación no vinculante. Escala: 1:2.500

10.- Plano fotogramétrico. Escala 1/5.000.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**



(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 18-01-2000)

Este Documento  
se corresponde  
con la Aprobación  
Definitiva.

EL TECNICO,

**1.- OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.**

Clasificar como suelo apto para la urbanización el área comprendida entre Roche Alto, Roche Bajo y Los Topares, clasificada actualmente como suelo no urbanizable, situada en la Diputación de Roche, en el término municipal de La Unión con una superficie total de unas 38,59 Ha.

La modificación del planeamiento está prevista en el artículo 128 del texto refundido de la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y en los artículos 154 y 161 del reglamento de planeamiento.

**2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU TRAMITACIÓN.**

2.1.- Es sobradamente conocida la situación de falta de actividad socioeconómica que está atravesando este municipio, especialmente por la casi total desaparición de la minería; la memoria de las NN SS señalaba: La Unión, de la que ha llegado a escribirse que fue un poblado minero, ha sido históricamente una ciudad unida a la minería, de la que ha dependido de forma casi absoluta. Esta situación tiene la singularidad característica de darse épocas muy ricas y otras en las que, agotados los filones, la ciudad llega a despoblarse.. Este fenómeno ya se produjo y es de esperar que se produzca próximamente.

La sierra de La Unión, muy rica en minerales, sufre una explotación masiva, y es de esperar que el ritmo actual de producción llegue a agotar las reservas en un plazo aproximado de diez años.

Teniendo en cuenta que las Normas Subsidiarias son de 1.982, la previsión se ha cumplido con exactitud.

Las Normas proponen la alternativa de la promoción industrial, y en tal sentido el Ayuntamiento promueve el polígono industrial de Indunión, faltando empresarios capaces de generar nuevas industrias, y más en circunstancias como las actuales.

Se precisa urgentemente proponer alternativas ante el desequilibrio económico que se ha producido.

2.2.- El modelo de desarrollo previsto por las Normas toca como segundo punto en importancia después de la minería la estructura general viaria; tras un análisis de la problemática tanto de tráfico pesado como ligero, especialmente en verano, se opone a

Definitivamente aprobado definitivamente por el Excmo. Sr. Consejero con fecha 18-5-00

DILIGENCIADO EN FECHA 30-8-00

El Secretario General por Atribución,  
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

Excmo. Ayuntamiento de La Unión

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

una variante de la carretera nacional N-332, ya que "prevalece el interés de la ciudad sobre el de una distribución más equilibrada del tráfico, al considerar prioritario el poder adquisitivo del mercado que el tráfico de esta carretera supone".

En 1993 entra en funcionamiento la variante de La Unión y El Algar en la carretera N-332, apoyándose en el eje Cartagena, Beatos, Torre del Negro, separándose varios kilómetros de la ciudad de La Unión, y tocando tangencialmente el término municipal por el Oeste a la altura de Los Roches, modificando el modelo territorial previsto en las Normas Subsidiarias.

Con anterioridad, en el año 1986, se pone en funcionamiento la carretera de tráfico pesado, hoy convertida en autovía, con un nuevo trazado que ya no afecta en nada a los núcleos de Alumbres, Borricén y Los Roches. A partir de entonces, el conocido como camino de las Bodegas pasa a tener un puseo y escaso tráfico local.

**El cambio y creación de las grandes infraestructuras viarias, altera la estructura territorial dándole un mayor peso a la banda Noroeste del término municipal: Los Roches – Indunión.**

2.3.- Las Normas Subsidiarias señalan algo evidente cuando dicen: La zona de Los Roches se encuentra relativamente próxima (distancias inferiores a 9 Km) a Cartagena, La Unión y Valle de Escombreras, disponiendo vías de fácil accesibilidad con estos lugares. Unido a esto, la pureza ambiental del paisaje supone que sea un lugar especialmente indicado para acoger nuevos asentamientos.

2.4.- Siguiendo el esquema planteado por las Normas, el objetivo perseguido en la zona de Los Roches es formar una unidad coherente.

"Para ello, por un lado se califica como urbano el suelo suficiente para dar coherencia a los grupos dispersos de viviendas y por otro se califica como urbanizable residencial una pequeña zona cuyo desarrollo puede insuflar un poco de vitalidad al conjunto."

Es lógico plantear una centralidad de carácter rural apoyado en la carretera La Unión-Santa Ana, como núcleo aglutinador de crecimiento de escala adecuada e integrados en el medio rural.

La zona prevista por las NN SS para desarrollo de suelo apto para urbanizar en Los Roches entre Los Topares y Los Paredes tiene una propiedad muy fragmentada que impide su gestión en la actualidad.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

**Se precisa incorporar nuevo suelo apto para urbanizar en el área de Los Roches, que uniendo varios núcleos sea de ejecución inmediata.**

2.5.- Las Directrices de ordenación territorial de la Bahía de Portmán y Sierra Minera proponen la creación de un núcleo central en este punto, aprovechando la accesibilidad con la autovía de Cartagena, de escala adecuada e integrado en el medio rural.

**La propuesta se enmarca en los criterios de las NN SS y en las Directrices Territoriales de Ordenación.**

2.6.- La modificación que se propone no debe demorarse a la tramitación de una revisión de las Normas Subsidiarias, dada la escasa incidencia de esta zona y su diferente problemática del resto del Municipio; que es una zona claramente definida por las Directrices; y la necesidad de cubrir la demanda existente de uso residencial, única en este momento en el Término.

**Debe tramitarse como modificación de las actuales normas Subsidiarias, dada su prioridad temporal y espacial.**

En resumen, la modificación de las NN SS se justifica entre otras, en las siguientes premisas:

- Se precisa urgentemente proponer alternativas ante el desequilibrio económico que se ha producido.
- El cambio y creación de las grandes infraestructuras viarias, altera la estructura territorial dándole un mayor peso a la banda Noroeste del término municipal: Los Roches – Indunión.
- La pureza ambiental del paisaje supone que sea un lugar especialmente indicado para acoger nuevos asentamientos.
- Se precisa incorporar nuevo suelo apto para urbanizar en el área de Los Roches, que uniendo varios núcleos sea de ejecución inmediata.
- La propuesta se enmarca en los criterios de las NN SS y en las Directrices Territoriales de Ordenación.
- Debe tramitarse como modificación de las actuales normas Subsidiarias, dada su prioridad temporal y espacial.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

### **3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **APTITUD FÍSICA DEL TERRITORIO PARA LA IMPLANTACIÓN DEL USO QUE SE PROPONE.**

Cuando se plantean usos del suelo que suponen transformación del medio natural, resulta imprescindible un estudio del medio físico que permita el conocimiento de los recursos naturales, compaginando la conservación y protección con un desarrollo controlado que hagan posible compatibilizar diferentes usos y actividades.

En consecuencia, se estudian los factores del medio físico, las tendencias urbanísticas existentes y los usos a implantar, para establecer la valoración del medio natural y un diagnóstico sobre su conservación, e introducir las limitaciones y factores de corrección que se estimen precisos para minimizar los impactos negativos que toda actuación urbanística produce sobre la calidad ambiental.

#### **3.1.- CARACTERÍSTICAS DEL MEDIO FÍSICO.**

##### **3.1.1.- SITUACIÓN**

El área objeto de la modificación ocupa parte de la finca de cultivo LA TORRETA y se sitúa al sur de Roche Alto junto a la ermita; por el Oeste linda con la urbanización de Nuevo Roche, límite de término municipal por medio; linda por el Sur con los núcleos urbanos de Roche Bajo y Los Topares; por el Este linda con el resto de la finca de cultivo en regadío.

La superficie de la actuación es de 38,59 Ha., y se sitúa a 0° 68' 35" de longitud este y 41° 67' de latitud norte.

##### **3.1.2.- TOPOGRAFÍA Y PENDIENTES**

El área objeto de la modificación lo componen dos pequeñas lomas situadas al Oeste de la finca de cultivo "La Torreta" y una franja a cota inferior que las une; la situada más al Norte está flanqueada por Los Roches Altos, Los Roches Bajos y el suelo urbano de Roche, en el Término de Cartagena. Presenta pendientes en dirección sur-norte y oeste-este, partiendo desde la cota 75 hasta la 63, con pendientes entre el 3% y el 4,8%. La situada al Sur linda con Los Topares y Los Paredes; se produce la mayor elevación a la cota 83,25 m., con pendientes del 6% al 8%. Entre los dos núcleos discurre el principio de la Rambla de El Hondón, que recoge las aguas del Cabezo Roche, a la cota de 57,50 m.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

En general son unos terrenos flojos en superficie, salvo los depósitos detríticos que presentan una mayor consistencia.

### **3.1.4.- EDAFOLÓGICAS**

Atendiendo al carácter edafológico de los suelos, se distinguen en la zona de pendientes suaves, sedimentos de suelos pardo-calizos, profundos, en complejo con yerma de costra caliza; esta costra es patente en algunos puntos. En el montículo aparecen Litosuelos calcáreos constituidos por calizas coherentes y poco fragmentados, con abundantes grietas superficiales que contribuyen a su meteorización.

Por sus características geomorfológicas, estos terrenos no se han utilizado para el cultivo de forma intensiva, como el resto de la finca.

### **3.1.5.- SISMICAS**

Esta zona se halla en un área tectónicamente activa marcada por distintas fracturas que determinan bloques que juegan su papel independientemente.

La línea sismotectónica más notable de la zona es la falla Cerro Roldán (oeste de Cartagena), La Unión, Isla del Ciervo (Mar Menor), coincidente con la orientación del sistema bético. Esta fractura junto con la falla Murcia-Cartagena determinan uno de los bloques anteriormente citados.

No obstante lo indicado, las Normas Sismorresistentes vigentes PDS-1-1974, e incluso la Orden Circular nº 224/69P de la Dirección General de Carreteras del MOPU, al definir las zonas de sismicidad acusada, bordea la zona en cuestión.

Consultado el mapa Sismoestructural publicado por el I.G.M.E. (1.966) E.1/1.000.000, se observa que por esta zona pasa la isosista VI, siendo la isosista máxima probable en 50 años, de 1,20, lo que habrá de tenerse en cuenta obligatoriamente en el diseño de las diferentes edificaciones que se construyan, como zona de intensidad alta, aplicando la Norma Sismorresistentes P.D.S.1 (1974).

Los últimos trabajos del Instituto Geográfico arrojan en la Región de Murcia una sismicidad menor de la que se suponía anteriormente, y de ellos se desprendería una sismicidad inferior en esta zona, solo relevante para estructuras de fábrica.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

### **3.1.6.- HIDROLÓGICAS**

La finca de La Torreta se ubica en el cambio de vertiente entre dos cuencas; la parte norte, con pendientes más suaves vierte sus aguas hacia el Mar Menor, mientras que la Sur, donde se ubica la actuación es cabecera de la rambla del Hondón.

La actuación, como ya se ha indicado se sitúa ocupando dos lomas así como la vaguada que las separa; el punto más bajo del cambio de pendiente está en la cota 61,25 m. y el punto más bajo de la actuación, donde se produce la salida natural de aguas está a la cota 57,50 m. La cuenca sirvienta tiene una superficie de 60 Ha. Y se cierra con las dos lomas de la actuación y el cabezo de Roche.

La evacuación de aguas pluviales de la urbanización puede realizarse de forma superficial conduciéndolas a la rambla existente. Dado el carácter tan extensivo de la actuación el aumento de escorrentía producido no es muy considerable.

La comprobación del nivel de diversos pozos de la zona, se observa la presencia de niveles de agua variables pero en todo caso profundidades superiores a los 5,00 m. en zonas de cota baja, y muy superiores en zonas de cota alta.

La existencia de estos niveles freáticos no tiene repercusiones geotécnicas en los proyectos constructivos, si bien por sus posibles grados de dureza y contenidos de componentes sulfurosos habrán de tomarse las precauciones necesarias para que no afecten a los hormigones, en las edificaciones a emplazar entre las cotas 57, 50 y 63,00.

### **3.1.7.- GEOTÉCNICAS**

No se disponen de ensayos geotécnicos de suelo detallados, que por otra parte tanto se consideran necesarias, por la propia estructura estratigráfica y la situación del territorio.

En estos terrenos, que mantienen sus características naturales, pueden evaluarse tres niveles básicos.

- Capas superficiales compuestas por capas arcillosas de naturaleza agrícola.
- Capas intermedias compuestas por arcillas compactas y margas granulosas.
- Estratos más profundos con aparición de estratos de naturaleza caliza, de profundidades variables, estratos inclinados.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

Atendiendo a las características geomorfológicas y geotécnicas, los terrenos se encuentran entre los que se consideran con condiciones constructivas favorables. Disponen de buena capacidad de carga, bajo asiento y elevada cohesión, que permitirán la cimentación superficial de las construcciones.

### **3.1.8.- CLIMA**

Las características térmicas y pluviométricas de esta zona de estudio están englobadas en el Clima Mediterráneo en el umbral ARIDO al situarse los valores pluviométricos sin superar los 350 mm. anuales y concentradas en corto espacio de tiempo y gran intensidad, principalmente en el mes de octubre, y en ocasiones en febrero. La intensidad de lluvia a considerar en los cálculos será mayor o igual a 150 mm/h en concordancia con lo previsto en las Normas Técnicas de Calidad de las Viviendas sociales.

La escasa oscilación térmica media, con veranos cálidos acompañados de largas sequías, inviernos cortos y suaves, otoños de agradable temperatura y primaveras de corta duración, son las características más acusadas.

Los vientos más frecuentes son del suroeste, fuerte y racheado, y noreste más constante y suave, predominante en primavera y verano.

La NBE-CT 79 sobre Condiciones Térmicas en los Edificios, sitúa los terrenos objeto de la ordenación en la zona W a los efectos de considerar una temperatura exterior de cálculo de condensaciones de 5° C., basada en la media del mes de enero y en la zona A de acuerdo a los grados día.

### **3.1.9.- ECOLOGICAS Y VEGETACIÓN**

La zona objeto de la Ordenación no manifiesta ningún rasgo ni detalle ecológico de especial mención.

El terreno se encuentra aterrizado para cultivos, primero de secano, y posteriormente para regadío en gran parte de la denominada finca matriz, habiendo desaparecido la constitución característica de su superficie.

La vegetación existente se centra en los huertos de limoneros, exteriores a la actuación, y la zona de hondonada, dedicada a cultivos de hortalizas y espárragos.

No existe ninguna agrupación arbórea digna de mención. Solo cabe señalar la existencia de márgenes de cultivos, que se respetan, lugar idóneo para la vida de especies pequeñas habituales en este tipo de habitats.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

### **3.2.- PLANEAMIENTO VIGENTE CON ANTERIORIDAD.**

#### **3.2.1- NORMAS SUBSIDIARIAS MUNICIPALES.**

El suelo está clasificado como suelo no urbanizable sin ningún tipo de protección en las normas subsidiarias del Término Municipal de La Unión aprobadas definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Murcia con fecha 25 de noviembre de 1982 y publicadas en el B.O.R.M. de fecha 10 de mayo de 1983

#### **3.2.2.- DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL**

Por Decreto 46/95 de la Consejería de Política Territorial y Obras Públicas de la Comunidad Autónoma (B.O.R.M. de 12 de julio) se aprueban definitivamente las Directrices que ordenan territorialmente esta área.

- **Directrices del sistema urbano.** Ordenación de núcleos residenciales y de servicios:

1.1.6.- Los núcleos rurales de la zona de Roche y Borricén integrados en el espacio agrícola del Campo de Cartagena, deben mantener su identidad evitando la dispersión caótica de viviendas y almacenes en el medio rural.

Debe imposibilitarse la formación de un continuo urbano a lo largo de los caminos rurales potenciando la centralidad de determinados núcleos, mediante la implantación de equipamientos y dotaciones integrados en la propia estructura rural.

Prioritariamente se proponen Roche Bajo y Borricén como núcleos centrales, el primero por ser el de mayor dimensión de la Diputación de Roche y Borricén por apoyar las áreas de actividad económica propuestas junto a la Nacional 332.

- **Directrices de Ordenación.**

1.2.1.- El crecimiento de los núcleos urbanos debe responder al potencial desarrollo económico, ajustándose a los crecimientos orientados que se proponen.

1.2.2.- El planeamiento urbanístico municipal podrá reajustar de forma justificada los ámbitos de los crecimientos señalados, siempre que no alteren de forma sustancial las dimensiones del desarrollo urbano previsto y el modelo territorial de distribución de usos que se señala.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

1.2.3.- Las densidades de las áreas de crecimiento se adaptarán a las tipologías características de cada núcleo. En este sentido, el límite máximo admisible se evalúa en 50 viviendas por Ha. En los núcleos principales y de 30 viviendas por Ha. En los de rango menor.

1.2.4.- Deben implementarse estrategias y actuaciones de renovación urbana en los núcleos residenciales y de servicios para mejorar su imagen, captar nuevas actividades y difundir mejoras de los servicios de acuerdo con su posición en el sistema de asentamientos. Se prestará especial atención a las periferias de los núcleos y sus fachadas de borde, para revalorizar el conjunto, aprovechando la oportunidad de la transformación que se pretende.

1.2.5.- Se impulsará la gestión urbanística con el fin de ofertar suelo abundante para las actividades económicas y el desarrollo residencial previsible, así como para la obtención de dotaciones y espacios libres de carácter local, demandados por la población.

1.2.13.- Los núcleos rurales de la zona de Roche (Roche Alto, Bajo, Topares, Los Paredes, Los huertos, Las Jorqueras) y Borricén mantendrán su identidad concentrando su desarrollo urbano para evitar la colonización del medio rural a lo largo de los caminos.

Roche Alto y Borricén serán los núcleos de Centralidad Rural del área donde se concentrarán las actuaciones públicas en dotaciones y servicios para lo que el planeamiento municipal propiciará crecimientos selectivos de escala adecuada e integrados en el medio.

1.2.1.- El crecimiento de los núcleos urbanos debe responder al potencial desarrollo económico, ajustándose a los crecimientos orientados que se proponen.

### **3.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

Los terrenos en su mayor parte de la finca LA TORRETA, cuya edificación principal se ubica entre la carretera de la Aparecida y la vereda real, que fue utilizada como carretera de tráfico pesado; en ese conjunto de edificios están las instalaciones y almacenes propios de la finca de cultivo.

La mayor parte de los terrenos a reclasificar no tienen uso agrícola.

Las infraestructuras existentes son las propias de una finca de regadío, con una tupida red de tuberías de riego, balsas, pozos, etc. En cuanto a infraestructuras urbanas, cuenta con agua y alcantarillado, pero no con secciones suficientes para todo el desarrollo urbano que se pretende.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

**(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)**

**3.4.- AFECCIONES**

El extremo oriental del suelo a clasificar está cruzado en una longitud de 800 m. por una línea eléctrica de transporte de 400 Kv.

**3.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**

La mayor parte del terreno objeto de la modificación pertenece a la sociedad LENCOR, S.A. Dicha sociedad representa prácticamente el 80% de la actuación.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

#### **4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

##### **4.1.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE.**

La ordenación que se propone en la modificación se limita al establecimiento de un área de suelo apto para urbanizar que deberá desarrollarse mediante el correspondiente Plan Parcial.

Los límites responden a caminos existentes y a bordes de suelo urbano, en las partes exteriores a la finca. En el interior responden a zonas de bajo valor para el cultivo, y al modelo de ordenación.

Se trata de implantar un tipo de urbanización de carácter rural poco desarrollado en nuestro área geográfica, que encuentra sus fundamentos en las new towns inglesas como Cumbernauld o la unidad de habitación de Netherfield en Milton Keynes, o sin ir tan lejos a los poblados rurales edificados hace treinta años en España, como Cañada de Agra en Hellín, el Realengo en Alicante o la Vereda del Bembezar en Córdoba.

La urbanización está ligada a la finca La Torreta con 90 Ha. De cultivo y se dirige a personas que pretenden hacer compatible un trabajo urbano con el cultivo de su propio huerto y con actividades de carácter lúdico. Eso conlleva una baja densidad de viviendas y fuertes reservas de equipamiento.

La finca matriz actúa de nodriza de los huertos familiares, aportando simientes, abonos, alquiler de medios mecánicos, riegos por goteo, asesoramiento, comercialización de los productos y formación de los nuevos agricultores, así como personal, en caso de no poder dedicar el tiempo suficiente al cultivo del propio huerto. Todo el funcionamiento interno del régimen de cultivos y usos se regulará por sus propios estatutos de constitución, al no ser propio este detalle de las normas urbanísticas, que regirán las condiciones generales de uso y edificación.

La parcela tipo debe ser bastante profunda con una dimensión aproximada de 12 ó 13 m. de fachada y unos 40 m. de fondo; en una parte primera vallada de unos 300 m<sup>2</sup> está la vivienda edificada entre medianeras con dos plantas, antejardín y patio posterior. Al fondo se sitúa el huerto de unos 200 m<sup>2</sup> con separación meramente formal de los vecinos; tras el huerto circula un camino para el tractor; junto al camino está la boca de riego con agua de pozo.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

**4.2.- CARACTERISTICAS NUMÉRICAS DE LA ACTUACIÓN**

Reserva de viario de sistema general	29.400 m <sup>2</sup>
Sistema General de espacios libres	7.620 m <sup>2</sup>
Dotacional administrativo	635 m <sup>2</sup>
Dotacional sanitario	635 m <sup>2</sup>
Superficie suelo apto para urbanizar	347.610 m <sup>2</sup>
Superficie total de la actuación	385.900 m <sup>2</sup>
Densidad máxima	12 viv/Ha.
Número máximo de viviendas	463 viv.
Indice de edificabilidad	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

**4.3.- FUNDAMENTOS TEORICOS DE LA PROPUESTA**

Aparte de los ya señalados anteriormente, la forma de asentamiento que se pretende realizar responde en sus fundamentos teóricos a las ideas de ADOLF LOOS vertidas en la conferencia Los modernos barrios residenciales, dictada en 1926 y recogida en el libro Ornamento y delito y otros escritos, Gustavo Gili (1980), del que transcribimos lo siguiente:

Es natural que se de al horticultor aficionado la posibilidad de vivir cerca de su huerto y de construir allí su casa. Llego a una curiosa conclusión: no todo trabajador tiene derecho a poseer una casa y un huerto ... Los hombres que tienen que poseer un huerto son los que desean cultivarlo, es decir, los horticultores aficionados. El horticultor aficionado es feliz, porque hay algo que le compensa del agotador trabajo cotidiano. Vuelve a ser un hombre, tanto espiritual como psíquicamente. No todas las personas pueden poseer o cultivar un huerto. Hay muchos oficios que no permiten que el hombre cultive su huerto. Un mecánico que haya de realizar un trabajo de precisión no puede coger una pala, ya que estropearía sus manos; de igual modo que un violinista tampoco puede hacerlo. La agricultura no es apropiada para gente que ejerza trabajos intelectuales. Por ello como arquitecto-jefe del consejo de urbanización de la ciudad de Viena, he puesto la condición de que sólo podrán tener casa unifamiliar las personas que,

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

durante años, hayan demostrado que están en condiciones de poder cultivar un huerto. Porque todo el mundo se halla dispuesto, pero, pocas son las personas que luego cumplan lo dicho. Pero, el que, después de trabajar ocho horas diarias quiere producir alimentos, a ése hay que brindarle la oportunidad para que pueda construirse una casa.

¿Qué aspecto debe tener la casa que forma parte de una colonia residencial? Partamos del huerto. Este es lo principal, la casa lo secundario. Tendrá que ser, como es natural, lo más moderno posible. Debe ser pequeño, cuanto más mejor, porque 200 metros cuadrados es el área máxima que un colono puede cultivar. Si sólo tiene 150 m<sup>2</sup>, tanto mejor, ya que cuanto mayor sea, tanto más irracionales y anticuados serán los métodos con los que el hombre trabajará en él; cuanto más pequeño sea el huerto tanto más económica y modernamente será cultivado.

Cuanto más racionalmente se cultiva, tantas más veces hay cosecha. Con nuestro clima, hemos de conseguir una 10 a 14 cosechas anuales; ya pueden imaginarse ustedes el trabajo que esto implica. "El suelo y el clima se los proporciona a sí mismo el horticultor" señala el reformador de la horticultura L. Migge. Es lógico que sólo se pueda utilizar un suelo para fines hortícolas y pueda ser fructífero, después de varios años de abonarlo ininterrumpidamente, y de añadirle tierra nueva y humus.

¡Pero, y el clima! Sabemos que el sol y el viento son los mayores enemigos de los huertos. En los lugares de Oriente en que ha habido una horticultura durante milenios, se disponían unos muros alrededor de los huertos, con objeto de que el viento y los rayos de sol no los perjudicaran. Nuestro colono tendrá que construir alrededor de su terreno un muro alto para que el huerto mantenga un calor húmedo. Si el suelo se seca rápidamente, el trabajo se multiplicará. El terreno debe estar siempre húmedo, a fin de que los microorganismos que en él habitan están continuamente en actividad, porque son los que trabajan sin cesar para triturar el suelo. De esto se deduce que todos los huertos deben estar situados en sentido Norte-Sur; de este modo a las doce del mediodía solo habrá huertos soleados. A la izquierda y derecha de los huertos estarán los muros. Junto a estos muros se plantarán frutales emparrados.

En los huertos no debe haber árboles. El árbol es un ser asocial. Da sombra no al que la desea, sino a su vecino. Un árbol en un huerto es una desgracia; es el origen de disputas y peleas.

A continuación, Adolf Loos plantea la parcela como un elemento lineal con una anchura que oscila entre 5 m. y 8 m. situando la casa ocupando todo el frente y organizada en dos pisos. "Divide así su vida en dos partes completamente distintas: la vida de día y la de noche; en vivir y en dormir." (de la conferencia **Aprender a vivir** pronunciada en 1.921)

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

**4.4.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.**

La propuesta se justifica en los siguientes apartados:

- Recoge la tendencia a una vuelta por parte de la sociedad a un mayor contacto con la naturaleza y a una incorporación a la agricultura, siempre que ésta tenga un nivel tecnológico alto.
- Potencia la estructura rural de la zona creando un centro de actividad agroalimentaria.
- Impulsa el desarrollo socioeconómico del municipio.
- Supone una oferta de vivienda con prestaciones muy altas y con una repercusión de suelo por vivienda que supera escasamente el millón de pesetas, sin tener en cuenta la ejecución de los sistemas generales.

**4.5.- INFRAESTRUCTURAS.**

En el desarrollo del Plan Parcial se establecerán los convenios precisos con el Ayuntamiento a fin de mejorar las infraestructuras de agua potable, mediante la construcción de un nuevo depósito y alcantarillado de la zona conectando con la futura red de colectores.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

**5.- NORMAS URBANÍSTICAS.**

No se alteran las normas urbanísticas aprobadas.

Se incluye una nueva área de suelo apto para urbanizar según se delimita en el plano de ordenación con los siguientes parámetros:

Reserva de viario de sistema general	29.400 m <sup>2</sup>
Sistema General de espacios libres	7.620 m <sup>2</sup>
Dotacional administrativo	635 m <sup>2</sup>
Dotacional sanitario	635 m <sup>2</sup>
Superficie suelo apto para urbanizar	347.610 m <sup>2</sup>
Superficie total de la actuación	385.900 m <sup>2</sup>
Densidad máxima	12 viv/Ha.
Número máximo de viviendas	463 viv.
Indice de edificabilidad	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Uso global	residencial.

La altura máxima para uso residencial será de 2 plantas.

Como mínimo el 50% de las viviendas deberán tener huerto anexo.

Todo el área constituye un área de reparto; el Plan Parcial determinará los coeficientes de tipología y uso pormenorizados.

Aprovechamiento tipo:  $0,20 \times 347.610/385.900 = 0'18 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , referido al uso residencial unifamiliar.

En cuanto a infraestructuras deberán completarse las del núcleo existente instalando un nuevo depósito de 1.640 m<sup>3</sup>., y la conducción hasta la nueva red de colectores, conforme al informe de "La Unión de servicios municipales, S.A." de fecha 8 de noviembre de 1999.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

## **ANEXO A LA MEMORIA**

### **1.- OBJETO.**

El presente anexo tiene por objeto la adecuación de la modificación de las Normas Subsidiarias de La Unión en suelo apto para urbanizar en Los Roches a las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19 de Enero de 2000.

### **2.- CONSIDERACIONES DE LOS INFORMES SECTORIALES.**

#### **2.1.- Informe de la Dirección General de Carreteras, de fecha 14 de Enero de 1999.**

*“La variante planteada parece razonable, pero no existe previsión alguna para ser acometida por esta Dirección General.*

*En cuanto al acceso, dada la magnitud de la actuación, el acceso debería ser canalizado mediante unas vías de servicio con una o dos conexiones como máximo a la carretera F-41 y del tipo glorieta.”*

La variante de la Ctra. F-41 tendrá como máximo dos accesos canalizados mediante vías de servicio. Los futuros Planes Parcial que desarrollen los sectores contemplarán dichos accesos con un estudio pormenorizado de cada uno de ellos.

#### **2.2.- Informe de la Dirección General del Medio Natural de 14 de Enero de 1999.**

*“La actuación se plantea en unos terrenos que abarcan en total unas 27 Has. Dedicadas en la actualidad a usos agrícolas, en la que no se tiene conocimiento de la existencia de valores naturales o paisajísticos de relevancia que pudieran condicionar el proyecto. Tan solo es preciso indicar la presencia de dos vías pecuarias: “Vereda de los Roches o del Saladillo”, coincidente con el límite oriental de la actuación, con una anchura legal de 33,43 metros (siendo en eje de la misma la línea divisoria de términos municipales), y la “Colada del Cabezo Rajao”, de 16,71 metros de ancho, que se corresponde con el límite sur del polígono. Ambas vías pecuarias deber ser tenidas en cuenta en la futura ordenación del sector de tal manera que no se vea limitado su uso.”*

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

El informe se reitera en lo expuesto en el apartado 3.1.9. de la memoria, teniéndose en cuenta que el planeamiento que desarrolla la actuación fijará una banda de protección de, como mínimo 33,43 m. en la Vereda de Los Roches o del Saladillo, así como en la Colada del Cabezo Rajao que será de, al menos, 16,71 m. de anchura; dichas bandas de protección tendrán el tratamiento superficial indicado por la Dirección General del Medio Natural.

**3.- Informe de Infraestructuras Agroalimentarias de 22-12-98**

- *A la vista de la documentación aportada, la superficie total del suelo, objeto de la modificación, se encuentra fuera de la Zona Regable Oriental del Campo de Cartagena, única zona regable próxima al Término Municipal de La Unión.*
- *Y no existen valores agrarios, en los fines y planes de esta Dirección General, que impidan el desarrollo urbanístico del Sector, carente de especial interés agrícola.*
- *De acuerdo con la anterior, por parte de esta Dirección General se considera que SE PUEDE AUTORIZAR el citado Polígono Residencial, siempre que no se altere la infraestructura agraria de la zona colindante."*

El informe reitera lo expuesto en el apartado 3.1.9 de la memoria.

**2.4.- Informe de la Dirección General de Industria, Energía y minas, de fecha 6-06-1999.**

*"... les comunicamos que a la línea en cuestión le fue de aplicación para su autorización la siguiente legislación:*

- *Ley 10/66 de 18 de marzo, sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas (B.O.E. de 19 de marzo, Jefatura del Estado).*
- *Decreto 2617/66 de 20 de octubre, sobre autorización de instalaciones eléctricas (B.O.E. de 24 de octubre de la Presidencia del Gobierno).*
- *Decreto 2619/66 de 20 de octubre por el que se aprueba el Reglamento de la Ley 10/1966 de 18 de marzo sobre expropiación forzosa y sanciones en materia de instalaciones eléctricas (B.O.E. de 24 de octubre, Ministerio de Industria).*
- *Decreto 3151/68 de 28 de noviembre, Reglamento Técnico de Líneas Eléctricas de Alta Tensión.*

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

*Distancias verticales = 6 m. en las condiciones más desfavorables de flecha, debido a la dilatación, correspondiendo por tanto a la flecha máxima en verano.*

*Al no disponer de los datos de construcción de la línea, aconsejamos que las distancias se aumenten en un 75%, para compensar dilataciones y desplazamiento de los conductores por efecto de la temperatura y del viento respectivamente."*

El instrumento de planeamiento que desarrolla el S.A.U. contemplará una banda de protección no edificable de la línea de alta tensión de al menos 13 m. a cada lado de los conductores, así mismo, se fijará una rasante urbanizada a lo largo del paso de la línea que permita 10,50 m. de altura, adaptando la futura infraestructura viaria, el fácil acceso para las labores de vigilancia, conservación y reparación.

### **3.- OTRAS CONSIDERACIONES DEL C.A.O.T.U.**

- 1. El límite del suelo clasificado debe extenderse hasta la variante propuesta, incluyendo los terrenos necesarios para la ejecución íntegra de la misma, siempre que obtuviera la conformidad de la D. G. de carreteras, analizando los valores específicos que pudieran impedir su clasificación. En otro caso debería reducirse el sector al área norte para evitar discontinuidades y delimitaciones no homogéneas de los sectores urbanizables.*

La nueva propuesta de ordenación incluye las siguientes modificaciones (plano nº 7)

- a) Se extiende la delimitación de S.A.U., recogiendo íntegramente la variante propuesta.
  - b) La nueva ordenación integra las "islas" de suelo No Urbanizable que se generaban entre el trazado de la variante y el suelo urbano, así mismo la nueva delimitación facilita la continuidad de los S.A.U. ya previstas en las NN SS homogeneizando el S.A.U. en la zona.
- 2. Debe fijarse claramente la superficie proporcional del SS.GG de espacios libres y dotaciones a obtener en desarrollo de cada uno de los posibles sectores delimitados.*

La modificación de las NN SS no contempla la delimitación de sectores en el S.A.U. propuesto, los sectores que se delimitan obtendrán los SS.GG de espacios libres y dotación en proporción a la superficie de cada sector, intentando en lo posible la concentración de dichos SS.GG y la integración de los mismos en la estructura urbana

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

final de la zona, analizándose en todo momento las necesidades de ubicación de las futuras dotaciones.

**3. Debe analizarse la viabilidad de las infraestructuras de saneamiento, recabando conformidad del Ayuntamiento de Cartagena si fuera preciso la conexión a su depuradora.**

La depuradora donde se prevé el vertido de saneamiento de la actuación, aunque esté situada en el término municipal de Cartagena, es propiedad del Excmo. Ayuntamiento de La Unión, por lo que se ha recabado informe a la empresa municipal "La Unión servicios municipales, S.A.". Dicho informe, de fecha 8 de noviembre de 1999, determina la demanda de agua potable e infraestructura de saneamiento que genera la actuación, advirtiendo que debe realizarse a posterior un estudio pormenorizado de la configuración de las instalaciones, así como sus dimensiones y características; las indicaciones más importantes son:

**a) SERVICIO DE ALCANTARILLADO.**

1. La red actual de 300 m. es insuficiente para atender a la nueva demanda.
2. La actuación deberá conectar a la nueva red de colectores que se prevé realizar para llevar el agua a la nueva depuradora de La Unión, cuya construcción, en fase de contratación, está prevista en Torreblanca.

**b) SERVICIO DE AGUA POTABLE.**

1. La red actual no tiene caudal suficiente para atender a la demanda.
2. La red de transporte actual de 150 mm. de fibrocemento es suficiente, siempre que se construya un nuevo depósito de agua de, al menos, 1640 m<sup>3</sup>. Aprox., previo estudio pormenorizado que haga las funciones de regulador y suministro y que además permita la autonomía de suministro respecto al de la Mancomunidad de los Canales del Taibilla. El futuro depósito se situará a una cota que garantice presiones de servicio de entre 2 y 5 Kg/cm<sup>2</sup> aprox.
3. Paralelamente se tendrá que dotar de redes de agua a la nueva área de urbanización, las cuales partirán del nuevo depósito.

Los Planes Parciales que desarrollan el S.A.U., así como sus proyectos de urbanización, contemplarán las consideraciones del referido informe para el trazado de las infraestructuras de saneamiento y agua potable.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

**4. Debe grafiarse la realidad del suelo actualmente clasificado como SAU y los límites modificados de los núcleos rurales.**

La nueva delimitación del SAU propuesto contempla la continuidad con el SAU actualmente clasificado en las NN SS (ver plano nº 7).

**4.- CONSIDERACIONES DE LA ORDEN RESOLUTORIA DE 19-01-2000.**

Por parte de los Servicios Técnicos de la Dirección General de Ordenación del Territorio y Vivienda se emitió el siguiente informe:

*“a).- se ha de corregir el punto 4.1 donde se cuantifican como 6.000 m<sup>2</sup> y 1.000 m<sup>2</sup> los SS.GG. y el plano nº 7 donde la delimitación del SAU vigente no coincide exactamente con la de las Normas de la Unión y tampoco se incorpora la ampliación de suelo urbano tramitada con anterioridad. (expte: 142/89 y 86/97 planeamiento).*

Se elimina el último párrafo del punto 4.1 donde se cuantifican los SS.GG. dotacional y de espacios libres, quedando únicamente los SS.GG. del cuadro 4.2.

Se corrigen los planos 5 y 7 donde se incorpora la ampliación de suelo urbano (expte: 142/89, modificación nº 6 de las NN.SS.).

En relación al expte. 86/97, modificación nº 16 de las NN.SS., se indica que dicho expte., que se tramitaba a petición de particulares, no se ha continuado por ser inviable, por lo tanto este Ayuntamiento renuncia a su tramitación.

*b).- La imposición al plan parcial de realizar una reserva de equipamiento docente y escolar doble de la prevista en el Reglamento de Planeamiento se introduce en el documento sin exposición pública y no motivada por la Orden de suspensión. Si desde el planeamiento general se pretende obtener mayor superficie de equipamientos para atender otras necesidades éstos tendrán carácter de Sistema General por resolver las carencias de un ámbito que trasciende al de plan parcial.”*

Se renuncia a la imposición del doble de la reserva de equipamiento docente y deportivo, se elimina como parámetro obligatorio en las Normas urbanísticas.

**MODIFICACIÓN DE LAS NN SS DE LA UNIÓN.-  
SUELO APTO PARA URBANIZAR EN LOS ROCHES.-**

(Recoge las consideraciones del C.A.O.T.U. de fecha 24-02-1999 y Orden Resolutoria de 19-01-2000)

**5.- CONCLUSIÓN.**

El presente anexo, memoria y planos se adaptan a las consideraciones del Consejo Asesor de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 14 de febrero de 1999 y Orden Resolutoria de 19 de enero de 2000, para la Aprobación definitiva de la Modificación N° 17 de las NN SS de La Unión.

La adaptación de la modificación a las condiciones de C.A.O.T.U. han incrementado en 8'2 Ha. la actuación, pasando de 30,39 Ha. a 38,59 Ha.; este incremento supone el aumento proporcional de el S.G. de espacios libres y la dotación sanitaria y administrativa, el número máximo de viviendas será de 463; la densidad máxima y el índice de edificabilidad es igual al previsto inicialmente (ver cuadros 4.2 y 5 de la memoria).



La Unión, marzo de 2000



*[Handwritten signature]*

Este Documento  
se corresponde  
con la Aprobación  
Definitiva.

EL TECNICO,

*[Handwritten signature]*



COMUNIDAD AUTONOMA DE LA  
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE POLITICA  
TERRITORIAL Y OBRAS PUBLICAS

**DILIGENCIA:** Aprobado definitiva-  
mente por el Excmo. Sr. Consejero  
con fecha 18-5-00

**DILIGENCIADO EN FECHA** 30-8-00  
El Secretario General, por Atribución,  
SERVICIO JURIDICO - ADMINISTRATIVO

*[Handwritten signature]*