

u/lor
6-3-06



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y TRANSPORTES

Diligencia: Aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno, adoptado en sesión de 12-3-06

EL SUBDIRECTOR GRAL. DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO



APROBADO PROVISIONALMENTE

POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA

30-DICIEMBRE-2005



TEXTO REFUNDIDO

MODIFICACION DE NN. SS. DE LA UNION. REORDENACION DEL POLIGONO DE ACTUACION Nº 3

SITUACION: C/ CARRERA DE IRÚN, SIETE DE MARZO,
MARQUÉS DE CORVERA Y CASSOLA

MUNICIPIO: LA UNIÓN

PROMOTOR: PAISAJES MINEROS DEL MAR MENOR, S.L.

REPRESENTANTE: D. JAIME VICENTE NAVARRO APARICIO

ARQUITECTO: D. SALVADOR HERNÁNDEZ ESQUIVA.

EXP. ESTUDIO:

21 / 05

EXP. COLEGIAL:

120.279

COPIA DE:



VISADO
Normal

15/02/2006
120279/26231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
30-DICIEMBRE-2005



Memoria

	VISADO	15/02/2006
	Normal	120279/26231
	Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC	
	Visado Telemático	
Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA		
El Colegio garantiza la firma digital de los autores		



ÍNDICE

1	MEMORIA.....	1
1.1	ANTECEDENTES.....	1
1.1.1	ÁMBITO.....	1
1.2	INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	2
1.2.1	INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	2
1.2.2	ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	2
1.3	OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.....	3
1.4	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU TRAMITACIÓN.....	3
1.5	PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....	4
1.5.1	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE.....	4
1.5.2	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES.....	4
1.5.3	JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD (Ley 5/95).....	5
1.5.4	CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ACTUACIÓN.....	5
1.5.5	REPARTO DE EDIFICABILIDAD POR MANZANAS.....	6
1.5.6	JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.....	6
1.5.7	ANEXO 1.....	7

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
30 de ABRIL DE 2005



VISADO
Normal

15/02/2006
120279/26231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA



PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA UNIÓN

REORDENACIÓN DEL POLÍGONO DE ACTUACIÓN Nº 3.-

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA

30-DICIEMBRE

EL SEÑOR



1 MEMORIA

1.1 ANTECEDENTES.

Se redacta la presente propuesta a fin de posibilitar que la distribución de edificabilidad en varias manzanas, prevista por las NN. SS. de la Unión, pueda sustituirse por otra, de igual cuantía pero con ligeras variaciones de disposición de las manzanas previstas, con el fin de:

- Conseguir una superficie destinada a Espacio Libre lo más grande posible
- Que mediante la redistribución a lo largo de las calles de la superficie de dotación de aparcamientos prevista en el PA-3 conseguir que estas tengan un incremento de su ancho y que el uso de esta dotación se optimice.
- Que aparezca una nueva manzana recayente a c/ Carrera de Irún donde ubicar la totalidad de la cesión del 10 % de edificabilidad al Ayuntamiento, dado que en ella se pretende construir un edificio municipal de uso administrativo.

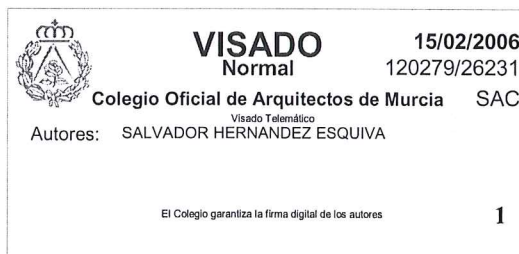
1.1.1 ÁMBITO.

Abarca el 100 % del Polígono de Actuación nº3., tiene una forma sensiblemente cuadrada, de suelo calificado como urbano regulado por la Norma U-2, de la ciudad de la Unión, y cuyos lindes y dimensiones aproximadas son:

Nordeste Calle Siete de Marzo (151 m. de fachada).
Noroeste Calle Marques de Corvera (144 m. de fachada).
Sudoeste Calle Carrera de Irún (127 m. de fachada)
Sudeste Calle Cassola (145 m. de fachada).

Su topografía es plana con una pendiente sensiblemente uniforme que desciende desde calle Cassola hacia calle Marques de Corvera con una pendiente media aproximada del 4%.

Tiene una superficie de 22.028,00 m²



El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Salvador Hernández Esquivá. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



1.2 INFORMACIÓN URBANÍSTICA.

Según el cuadro de Polígonos de Actuación (página 25 de la Memoria de las NN.SS) el Polígono de Actuación 3 tiene como ordenanza aplicable la U-2, una superficie de 21.500 m², y unas cesiones totales de 6.400 m².

Estas magnitudes son sensiblemente diferentes a las medidas en los planos de Normas Subsidiarias, por lo que de acuerdo con el Arquitecto Municipal se hacen prevalecer los de planos, frente a las de memoria.

Es decir:

MAGNITUDES DEL POLIGONO Nº 3 DE LAS N.N.S.S. DE LA UNION	
(Según Planeamiento en N.N.S.S.)	
Superficie total del Poligono 3.....	22.028,00 m ²
SUELO DOTACIONAL PUBLICO	
Superficie Total de Viales.....	4.703,00 m ²
Superficie total de Aparcamientos.....	1.580,00 m ²
Superficie total viales+aparcamientos.....	6.283,00 m ²
Superficie total de Zonas Verdes y Espacios Libres.....	4.700,00 m ²
Superficie Total de Suelo Dotacional público.....	10.983,00 m ²
CALCULO DE APROVECHAMIENTO	
Superficie total manzanas.....	11.045,00 m ²
Superficie total edificable calculada.....	33.135,00 m ²

1.2.1 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

Son los servicios urbanísticos en realización, aprobados el 8 de Septiembre de 2004, que comprende: Abastecimiento de Agua, Alcantarillado, Alumbrado Público, Instalación de Telecomunicaciones, Redes de Media y Baja Tensión y Centros transformadores.

1.2.2 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Todos los terrenos afectados por la modificación propuesta son de un único propietario.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
30- DICIEMBRE -2005
EL SECREARIO



VISADO
Normal
15/02/2006
120279/26231
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC
Visado Telemático
Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores



1.3 OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

Como se ha apuntado en los antecedentes se pretende:

- Un gran Espacio Libre en el interior del Polígono de Actuación nº 3
- La distribución a lo largo de las calles de la dotación de aparcamientos prevista en el P.A. - 3, consiguiendo la inmediatez de los aparcamientos para los habitantes de la zona, y por otra parte el incremento del ancho de las calles, al incluir la banda de aparcamientos.
- Disponerse en una Manzana paralela a Carrera de Irún, la totalidad de la cesión del 10% de la edificabilidad al Ayuntamiento.

Para conseguir lo anterior se propone la creación de una nueva manzana paralela a Carrera de Irún para concentrar en ella las cesiones al Ayuntamiento y disponer el resto de Edificabilidad en 3 bloques paralelos a las calles Cassola, Marqués de Corvera y Siete de Marzo.

Siendo imposible el agotar la edificabilidad permitida con las 3 alturas previstas para la Norma U-2, se propone el incremento de 2 plantas del Edificio recayente a la calle más ancha (calle 7 de Marzo).

1.4 JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU TRAMITACIÓN.

La modificación del planeamiento está prevista en el artículo 128 de la Ley 1/2001 de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, así como el 149 de la misma.

La necesidad de Espacios Libres de buenas dimensiones dentro del casco urbano de La Unión hace que el Ayuntamiento muestre el maximo interes por la presente modificación. Pues la densidad de edificación en la zona hasta el momento no habia sido importante, pero el gran número de promociones iniciadas recientemente haran imprescindible la creación de la misma.

Las peculiaridades del ambito físico del Poligono de Actuación nº 3, la carecia de "estas zonas" en esta parte de la ciudad, así como la condición de propietario unico dan la posibilidad de crear aquí un gran Espacio Libre.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
30-DICIEMBRE-2005
EL SECRETARIO



VISADO
Normal

15/02/2006
120279/26231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA



1.5 PROPUESTA DE ORDENACIÓN.

1.5.1 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN QUE SE PROPONE.

El Polígono de Actuación nº 3 de Las Normas Subsidiarias del Municipio de La Unión es una superficie rectangular entre las calles:

Nordeste Calle Siete de Marzo.
Noroeste Calle Marques de Corvera.
Sudoeste Calle Carrera de Irún.
Sudeste Calle Cassola.

Su diseño original se realizo con un Espacio Libre central rodeado de Manzanas edificables de tres plantas de altura sobre rasante, siendo la Manzana nº 3 la única interior y por lo tanto casi insertada en el Espacio Libre.

La modificación busca liberar completamente el centro del Polígono, ampliando en 1.721,00 m² el Espacio Libre interior, con el desplazamiento de la edificabilidad que tenia asignada la Manzana nº 3 a la Manzana nº 1, paralela a la calle Siete de Marzo.(calle mas ancha del Polígono). Para ello se debe aprobar el incremento de dos plantas de altura en esta Manzana, quedando definitivamente con cinco plantas sobre rasante.

El incremento de dos plantas en esa localización no tiene ningún efecto negativo para el entorno, por el ancho inusual de la calle Siete de Marzo en esta zona. En las calles laterales mas estrechas la incidencia se anula retranqueando las plantas incrementadas 12,00 metros.

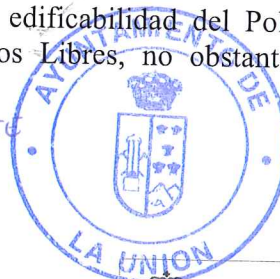
El numero de plantas en esta Manzana se equipara al de la calle Mayor con un ancho similar.

Las infraestructuras urbanas de saneamiento, agua electricidad y telecomunicaciones no sufren variación con las aprobadas y en realización.

1.5.2 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESERVA DE ESPACIOS LIBRES.

La modificación propuesta no cambia la edificabilidad del Polígono por lo que no seria necesario el incremento de reserva de Espacios Libres, no obstante estos se incrementan en 1.721.00 m².

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
30- DICIEMBRE - 2005
EL SECRETARIO



VISADO
Normal

15/02/2006
120279/26231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA



1.5.3 JUSTIFICACIÓN DE ACCESIBILIDAD (Ley 5/95).

La actuación en el Polígono 3 no modifica ninguna rasante de las calles existente.

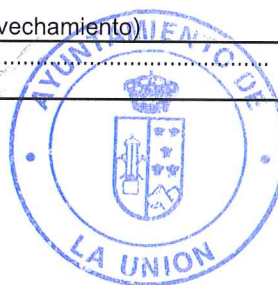
El ancho de las calles que circundan dicho Polígono no se ve reducido con la presente modificación, quedando la calzada de las calles Carrera de Irun, Cassola y Marques de Corvera con las mismas dimensiones actuales, (existe el embordillado de todos los viales), ya que la ampliación de aparcamientos y acera de 1,50 m de ancho mínimo, se realiza a partir de la linea de bordillo existente y hacia el interior del polígono.

En la calle Siete de Marzo, con el fin de garantizar el doble sentido de circulación (calzada de 7 m. de ancho mínimo), se translada el aparcamiento en linea previsto inicialmente a la calle interior del Polígono, con ello se amplía la calzada al quedar unicamente una acera de 2 m. de ancho mínimo. La calle interior del poligono, que recibe los aparcamientos, queda de sentido único, con lo que la accesibilidad de trafico rodado está garantizada en todo el poligono.

1.5.4 CARACTERÍSTICAS CUANTITATIVAS DE LA ACTUACIÓN.

MAGNITUDES DEL POLÍGONO Nº 3 DE LAS N.N.S.S. DE LA UNION (Según Modificación Propuesta.)	
Superficie total del Polígono 3.....	22.028,00 m ²
SUELO DOTACIONAL PÚBLICO	
Superficie Total de Viales.....	3.862,00 m ²
Superficie total de Aparcamientos.....	1.670,00 m ²
Superficie total viales+aparcamientos.....	5.532,00 m²
Superficie total de Zonas Verdes y Espacios Libres.....	6.421,00 m ²
Superficie Total de Suelo Dotacional Público.....	11.953,00 m²
CALCULO DE APROVECHAMIENTO	
Superficie total manzanas.....	10.075,00 m²
Superficie total edificable	33.135,00 m²
CESIONES AL AYUNTAMIENTO (10% de aprovechamiento)	
Superficie de suelo para cesión al Ayuntamiento.....	1.170,00 m ²

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
30- DICIEMBRE - 2005
EL SECRETARIO



VISADO
Normal

15/02/2006
120279/26231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA



1.5.5 REPARTO DE EDIFICABILIDAD POR MANZANAS

EDIFICABILIDAD RESULTANTE POR MANZANAS

MANZANA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD
1	3779,00 m ²	15509,00 m ²
2	2553,00 m ²	7133,00 m ²
3	0,00 m ²	0,00 m ²
4	2573,00 m ²	7179,00 m ²
5	1170,00 m ²	3314,00 m ²
Total	10075,00 m ²	33135,00 m ²

1.5.6 JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA.

La propuesta de modificación de las Normas Subsidiarias se justifica basándose en:

La gran mejora paisajística del interior del Polígono frente al mínimo impacto del incremento de dos plantas de altura en el centro de la manzana nº 1.

La incorporación de un Espacio Libre de dimensiones generosas en el centro del casco urbano de La Unión.



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERIA DE OBRAS PÚBLICAS,
VIVIENDA Y TRANSPORTES

Diligencia: Aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno, adoptado en sesión de... 17-3-05

EL SUBDIRECTOR GRAL. DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO



APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
30- DICIEMBRE, 2005
EL SECRETARIO

En La Unión, Junio de 2005
El Arquitecto:

Fdo. Salvador Hernández Esquivia



VISADO
Normal

15/02/2006
120279/26231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA



1.5.7 ANEXO 1.

MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA U-2

DEFINICIÓN *Corresponde a zonas consolidadas de casco urbano de edificación en manzana cerrada.*

Condiciones de volumen U-2

Alineaciones:

Serán las especificadas en el plano correspondiente. (E: 1:2.000).

a) **TEXTO VIGENTE:**

Altura máxima:

- Con carácter general 3 plantas (10 m.)
- En calle Mayor 5 plantas (16 m.)
- En Plaza Alfonso XIII 4 plantas (13 m.)

b) **TEXTO MODIFICADO:**

Altura máxima:

- Con carácter general 3 plantas (10 m.)
- En calle Mayor y en tramo de la calle Siete de Marzo comprendido entre las calles Cassola y Marqués de Corvera (según plano 4ª de la Modificación de las NNSS de La Unión en el Polígono de Actuación P3), 5 plantas (16 m.)
- En Plaza Alfonso XIII 4 plantas (13 m.)

Altura mínima:

Se fija únicamente para la calle Mayor 2 plantas (7 m.)

Edificabilidad:

Vendrá dada por el fondo edificable y la altura máxima permitida.

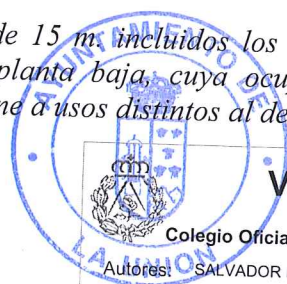
Fachada mínima:

La fachada mínima será de 5 m. para vivienda entre medianerías. Podrán autorizarse edificaciones sobre parcelas de fachada menor a 5 m., en los solares resultantes de la demolición de edificaciones en los cascos antiguos de población.

Fondo máximo:

Se establece un fondo máximo de 15 m. incluidos los vuelos posteriores para todas las plantas, excluida la planta baja, cuya ocupación podrá ser total siempre que dicha planta se destine a usos distintos al de vivienda.

APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACIÓN
EN SESIÓN DE FECHA
30-DICIEMBRE-2005
EL SECRETARIO



VISADO
Normal
15/02/2006
120279/26231
SAC
Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia
Visado Telemático
Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA



Parcela mínima:

La Parcela mínima será de 60 m².

Podrán autorizarse edificaciones sobre parcelas de superficie menor, en los solares resultantes de la demolición de edificaciones en los cascos antiguos de población.

Patios:

- Se estará a lo dispuesto en las Normas Generales.*
- En los patios abiertos a fachada no se admiten más construcciones que las Subterráneas con cubierta que permita al menos en un 70 % de su superficie una capa de tierra ajardinamiento de 0,80 m. de espesor cuyo nivel superior quede a la rasante de la acera.*

Actuación por manzana completa:

Cuando la actuación sea sobre la totalidad de una manzana la ordenación será libre, limitándose el aprovechamiento en m²/m² y la ocupación a la que correspondería de considerar la edificación en manzana cerrada.

DETERMINACIÓN SOBRE USO Y DESTINO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN. U-2

Todos los usos deberán cumplir las condiciones que para los mismos determinan las Normas Generales.

Agrícola-Ganadero :

Uso Prohibido.

Almacenes :

Permitidos excepto para almacenamiento de materiales inflamables o peligrosos. Se permiten edificios exclusivos de superficie menor a 200 m² únicamente cuando den a calles de ancho mayor o igual a 14 m.

Asistencial:

Permitido en todas sus formas.

Comercial:

Permitido en sus tipos A, B y C. Cuando la actividad comercial genere tráfico de vehículos pesados (camiones) la vía por la que tengan acceso tendrá una anchura mínima de 12 m.

Deportivo:

Permitido en todas sus formas.

APROBADO PROVISIONALMENTE

POR PLENO DE LA CORPORACIÓN
EN SESIÓN DE FECHA

30- DICIEMBRE- 2005

EL SECRETARIO



VISADO
Normal

15/02/2006
120279/26231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visado Telemático
Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA



Docente:

Permitido en todas sus formas.

Espectáculos:

Permitido en todas sus formas.

Estaciones de Servicio:

Permitido en ejes primarios.

Garaje-Aparcamiento:

Se autorizan garajes en categorías 1ª y 2ª.

Hotelero:

Permitido en todas sus formas.

Industrial :

Se autorizan las industrias de los tipos A, B, C y D. La posibilidad de uso industrial vendrá definida además por el ancho de la vía por la que tenga acceso de acuerdo con la siguiente relación:

- Industria en situación A, en vía de cualquier ancho.
- Industria en situación B y C en vía de ancho mínimo de 10 m.
- Industria en situación D, en vía de ancho mínimo de 14 m. Se exige un retranqueo en planta baja de 4,5 m. Los linderos deberán tratarse de forma que queden integrados estéticamente en el resto del edificio.

Oficinas :

Permitido en todas sus formas.

Religioso :

Permitido en todas sus formas.

Salas de reunión:

Permitido en todas sus formas.

Sanitario :

Se autorizan únicamente los tipos B1, B2, B3, éste último en vías de ancho mínimo de 14 m.

Servicios Administrativos :

Permitido en todas sus formas.

Socio-Cultural :

Permitido en todas sus formas.



APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
30- DICIEMBRE-2005
EL SECRETARIO



VISADO
Normal

15/02/2006
120279/26231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA



Viviendas :

Se permitirán las viviendas unifamiliares y colectivas.

Aparcamientos :

- En viviendas unifamiliares se exigirá 1 plaza de aparcamiento por cada 90 m² de superficie útil.
- En edificios de más de 6 viviendas se exigirá una plaza de aparcamiento por vivienda.



COMUNIDAD AUTÓNOMA DE LA
REGION DE MURCIA

CONSEJERÍA DE OBRAS PÚBLICAS
VIVIENDA Y TRANSPORTES

Diligencia: Aprobado definitivamente por Acuerdo del Consejo de Gobierno, adoptado en sesión de 17-3-06

EL SUBDIRECTOR GRAL. DE
VIVIENDA, ARQUITECTURA Y URBANISMO

El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Salvador Hernández Esquivia. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción o cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación unilateral del mismo.



APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
30- DICIEMBRE- 2005
EL SECRETARIO

En La Unión, Junio de 2005
El Arquitecto:

Fdo. Salvador Hernández Esquivia



VISADO
Normal

15/02/2006
120279/26231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Autores: SALVADOR HERNANDEZ ESQUIVA



APROBADO PROVISIONALMENTE
POR PLENO DE LA CORPORACIÓN
EN SESION DE FECHA
30-DICIEMBRE-2005
EL SECRETARIO

[Handwritten signature]



Planos



VISADO
Normal

15/02/2006
120279/26231

Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia SAC

Visto Telemático
Autores: SALVADOR HERNÁNDEZ ESQUIVA

El Colegio garantiza la firma digital de los autores