

**MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24 DE LAS NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO MUNICIPAL DE LA UNION**

“CONDADO DE ROCHE”

EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA UNIÓN

JUNIO DE 2011

TEXTO REFUNDIDO

INDICE

I_ MEMORIA

0. ANTECEDENTES
1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN
2. BASES LEGALES Y DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE
3. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE
4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN
5. INFORMACIÓN
 - 5.1. Características naturales del terreno
 - 5.2. Situación actual
 - 5.3. Estructura de la propiedad
6. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
7. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS Y JUSTIFICACIÓN
8. DETERMINACIONES
 - 8.1. Uso global y aprovechamiento de referencia
 - 8.2. Vinculación o adscripción de los sistemas generales adscritos
 - 8.3. Reserva de terrenos para equipamientos y espacios libres de carácter local
 - 8.4. Unidad mínima de desarrollo
 - 8.5. Características del desarrollo
 - 8.6. Sistema de actuación
 - 8.7. Plan de etapas
9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DE LA ORDEN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2.007, POR LA QUE SE HACEN PUBLICOS LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN AL TRÁMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA A DETERMINADOS TIPOS DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

II_ NORMAS URBANÍSTICAS

III_ PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN

- I-1 SITUACIÓN
- I-2 PLANEAMIENTO VIGENTE
- I-3 CATASTRAL
- I-4 TOPOGRÁFICO
- I-5 DELIMITACIÓN DEL SECTOR
- I-6 INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- I-7 YACIMIENTOS ARQUEOLÓGICOS

PLANOS DE ORDENACIÓN

- O-1 MODIFICACIÓN PROPUESTA SOBRE PLANEAMIENTO VIGENTE. CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y SECTORES**
- O-2 PROPUESTA DE PLANEAMIENTO: SISTEMAS GENERALES**
- O-3 CONEXIÓN CON INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

DOCUMENTOS ANEXOS

1. - **FICHA DEL SECTOR**
2. - **ACTA DEL PLENO DEL EXCMO. AYTO DE LA UNIÓN DE FECHA 9 DE NOVIEMBRE DE 2.007**
3. - **ACTA DEL PLENO DEL EXCMO. AYTO DE LA UNION DE FECHA 18 DE MARZO DE 2008**
4. - **RELACION DE PROPIETARIOS CATASTRALES AFECTADOS POR EL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NNSS DE PLANEAMIENTO DE LA UNION**
5. - **INFORME DE SUMINISTROS Y PUNTOS DE ENTRONQUE**
6. - **PUBLICACIONES EN EL BORM Y EN PRENSA**
7. - **INFORMES SECTORIALES**
8. - **ESTUDIO IMPACTO TERRITORIAL**
9. - **MEMORIA AMBIENTAL**
10. - **AUTORIZACIÓN DEL AYTO. DE CARTAGENA PARA EL PASO DE LA RED DE ABASTECIMIENTO A TRAVÉS DE SU T.M.**

I.MEMORIA

0. ANTECEDENTES

El Excmo. Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 9 de noviembre de 2.007, **acordó autorizar al Sr. Alcalde-Presidente a suscribir inicialmente la modificación del Convenio Urbanístico entre el Ayuntamiento de La Unión y la mercantil Peinsa 97, S.L., en los términos reflejados en el documento presentado con fecha 29 de octubre de 2.007** por la referida Mercantil.

La modificación propuesta contemplaría, entre otros, los siguientes extremos:

Por parte de la mercantil PEINSA 97, S.L., ésta se obligaría a destinar la totalidad del suelo urbanizable del Sector, cuyo aprovechamiento global es el residencial, a vivienda de protección pública, y en consecuencia y por disposición de la Disposición Adicional Tercera, modificada por Decreto de 1/2007 de 26 de enero, dejar sin efecto el destino o uso contemplado como establecimientos hoteleros y apartamentos turísticos. Las viviendas protegidas se distribuirán en la siguiente proporción:

a.- 50% destinadas a viviendas para jóvenes según especificaciones del Plan de Vivienda Joven de la Comunidad Autónoma de Murcia.

b.- 25% destinadas a viviendas calificadas de Protección Oficial.

c.- 25% a otras viviendas de protección pública incluso bajo la modalidad de protegidas para arrendar de renta básica, con o sin opción de compra, a opción de la Promotora.

La promoción y construcción de dichas viviendas tendrá una altura máxima de cuatro plantas.

Por su parte el AYUNTAMIENTO deberá de iniciar la tramitación del expediente de modificación puntual de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal sin esperar a la tramitación y definitiva aprobación del nuevo Plan General Municipal, para que los suelos objeto del Convenio obtengan la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, con las siguientes determinaciones:

CALIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS

-suelo urbanizable sectorizado

-edificabilidad global del 0.45 m²/m², siendo su uso RESIDENCIAL, y podrá adoptarse cualquiera de las Ordenanzas para usos residenciales previstas en las NNSS, teniendo siempre en cuenta que se destina la totalidad del suelo urbanizable del Sector (incluido el 10% de terreno que corresponda en el sector a que hace referencia ese convenio, que se cedía a la mercantil Peinsa 97, S.L.), a vivienda de protección pública.

-Desarrollo del Sector: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Reparcelación.

-Sistema de Actuación: Concertación Directa.

-Asignación de usos globales y aprovechamiento de referencia al sector: Residencial de baja densidad, de 0.25 a 0.50 m²/m² inclusive.

Con fecha **18 de marzo de 2008** el Pleno del Excmo. Ayuntamiento de La Unión adoptó en sesión extraordinaria, entre otros acuerdos, la **APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL CONVENIO SUSCRITO ENTRE LA MERCANTIL PEINSA, 97, S.L. Y EL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA UNIÓN, RELATIVO A LA CASA DEL PIÑÓN**, acuerdo publicado en el B.O.R.M. de fecha 11 de abril del corriente, consistente la modificación en los términos que se desprenden del escrito de la mercantil PEINSA, 97, S.L. presentado el 29 de octubre de 2007.

Así mismo, en dicha sesión extraordinaria de **18 de marzo de 2008 se aprobó el AVANCE DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL PUNTUAL NÚMERO 24 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LA UNIÓN (CONDADO DE ROCHE)**, teniendo por objeto el cambio de calificación del Suelo No Urbanizable a Urbanizable Sectorial de una superficie de 518.813 m², junto a la **MEMORIA AMBIENTAL** justificativa de la Modificación referida, acuerdo publicado en el BORM de fecha 11 de abril del corriente y en los diarios "LA VERDAD" Y "LA OPINIÓN" de fecha 17 de abril del corriente.

En sesión extraordinaria celebrada por el Pleno de la Corporación el día **19 de junio de 2008**, se adoptó, entre otros, el acuerdo de **APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN ESTRUCTURAL PUNTUAL NUMERO 24 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LA UNION (CONDADO DE ROCHE) Y EL ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL**, que fue objeto de publicación en el B.O.R.M. de fecha 5 de julio de 2008, sometándose a información pública por plazo de un mes. Así mismo, fue objeto de publicación en prensa en La Verdad de fecha 10 de julio de 2008, no constando ninguna alegación.

Una vez realizada la **APROBACIÓN PROVISIONAL de la modificación en virtud de ACUERDO DE PLENO DEL AYUNTAMIENTO DE LA UNIÓN de 25 de septiembre de 2008** se remite a la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio mediante oficio de alcaldía de 14 de octubre de ese año acordándose por orden de dicha Consejería de 25 de noviembre la **SUSPENSIÓN DE OTORGAMIENTO DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA** a dicha modificación hasta que no se proceda a la subsanación del informe del Servicio de Urbanismo de la D.G. de Urbanismo de 19 de noviembre de 2008.

Posteriormente se remite a la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio el **TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA, (ENERO 2010), aprobado provisionalmente en sesión plenaria de 28 de enero de 2010**, respondiendo a todas las observaciones realizadas en la SUSPENSIÓN.

A la vista de dicho documento, el Director General de Territorio y Vivienda emite un nuevo informe donde se señalan una serie de consideraciones que hacen referencia informes del Servicio de Urbanismo y del Servicio de Ordenación del Territorio, debiendo proceder a su subsanación.

En cumplimiento del anterior informe, el Ayuntamiento remitió un nuevo **TEXTO PARA APROBACIÓN DEFINITIVA (ABRIL 2010), aprobado en sesión plenaria de 15 de abril de 2010**, acompañado de un informe de los Servicios Técnicos dando contestación a todas las consideraciones realizadas.

En la **ORDEN DE 3 DE MAYO** se procede a la **APROBACIÓN DEFINITIVA DE LA MODIFICACIÓN Nº 24 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LA UNION, CONDADO DE ROCHE** (expte. 91/08), si bien se señalan una serie de deficiencias que deberán ser subsanadas.

En respuesta a ello, se elabora un **TEXTO REFUNDIDO (MAYO 2010)** que recogía las consideraciones realizadas, además de rectificar un error que existía en la ficha urbanística del sector.

Con nº registro de entrada 7764 y fecha 23 de julio de 2010, se recibe nuevo escrito de la Dirección General de Territorio y Vivienda, en el que se ponen de manifiesto una serie de deficiencias. Con el fin de subsanar dichas deficiencias se elabora el presente **TEXTO REFUNDIDO (JUNIO 2011)**, que se remite de nuevo a la Dirección General de Territorio y Vivienda con el fin de que tome conocimiento de la Modificación nº 24 de las NNSS. A continuación se enumeran las deficiencias señaladas y su subsanación.

1. La conexión con la red de abastecimiento propuesta requiere atravesar superficie exterior al término municipal de La Unión, sin que conste autorización del ayuntamiento de Cartagena.

Se adjunta escrito del Ayuntamiento de Cartagena donde se autoriza el paso de la conexión con la red de abastecimiento por terrenos correspondientes a su término municipal. (ANEXO 10)

2. La Memoria Ambiental aportada con la última documentación es incompleta. En ésta se han suprimido los dos apartados que en la Memoria remitida tras la aprobación provisional de 25.09.08 justificaba el cumplimiento de los Anexos II y III de la Orden de 12.11.07.

Se adjunta en el ANEXO 9 la Memoria Ambiental aprobada provisionalmente el 25.09.08, justificando el cumplimiento de los Anexos II y III de la Orden de 12.11.07.

3. El plano I-05 "Delimitación del sector sobre planeamiento vigente" carece de la línea que delimita el sector.

Si bien en dicho plano existía la línea que delimitaba el sector (línea trazo-punto en color violeta), se ha procedido a marcar con más énfasis dicha línea, cambiando el trazo a continuo. (Plano I-05_JUNIO 2011)

1. OBJETO DE LA MODIFICACIÓN

El presente documento tiene por objeto la redacción del “**PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 24 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE LA UNIÓN**” vigentes en la actualidad, publicadas en el BORM el 10-05-83, que afecta a la totalidad de los terrenos incluidos en el área en cuestión, sitos en el Paraje de Condado de Roche. El objeto de esta modificación es la delimitación de un sector y la modificación de la clasificación vigente según las NN.SS. (suelo no urbanizable), a suelo urbanizable sectorizado de uso residencial de vivienda de protección pública.

Se promueve esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de La Unión por el Excmo. Ayuntamiento de La Unión.

Posteriormente se expondrá la obligatoriedad del carácter “estructural” de la modificación, al pretenderse un cambio de clasificación del suelo incluido en el ámbito propuesto y siguiendo la disposición del artículo 149 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia (en adelante TRLSRM), aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.

2. BASES LEGALES Y DETERMINACIONES DE LA LEGISLACIÓN APLICABLE

El marco legal que más directamente incide y se debe tener en cuenta para su cumplimiento en las determinaciones y para la redacción del presente documento es el que emana del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005.

En aquellos aspectos no especificados en el TRLSRM será de aplicación subsidiaria el Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, de acuerdo con la disposición final tercera del TRLSRM y sin perjuicio de la aprobación, en su caso, de los Reglamentos de Gestión y de Disciplina Urbanística (aprobados, respectivamente por los reales Decretos 3288/1978, de 25 de agosto, y 2187/1978, de 23 de junio).

Igualmente se habrá de tomar en consideración lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, según la Resolución de la Dirección General de Urbanismo por la que se aprueba la instrucción técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007 de 28 de mayo.

Los elementos integrantes del marco jurídico aplicable a la presente modificación vienen definidos por las siguientes normas:

NORMATIVA URBANÍSTICA

Normas Subsidiarias del Municipio de La Unión, aprobadas definitivamente por el Órgano competente de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia el 26 de noviembre de 1982. Y posteriores modificaciones.

LEGISLACIÓN AUTONÓMICA APLICABLE:

- TRLSRM_Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, aprobado por Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio.
- Resolución de la Dirección General de Urbanismo por la que se aprueba la Instrucción Técnica Urbanística para la aplicación de la Ley de Suelo 8/2007 de 28 de Mayo.

- Orden 12 de noviembre de 2007, por la que se hacen públicos los criterios de aplicación del trámite de evaluación ambiental estratégica a determinados tipos de instrumentos de planeamiento urbanístico.

LEGISLACIÓN ESTATAL DE APLICACIÓN DIRECTA.

- Real Decreto Legislativo 2/2008 de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- Ley 9/2006 de 28 de abril, sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente. BOE 29 de abril de 2006.

LEGISLACIÓN Y REGLAMENTOS ESTATALES DE APLICACIÓN SUPLETORIA.

- RDU_Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio).
- RPU_Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto).

PLANEAMIENTO TERRITORIAL

- Directrices y Plan de Ordenación Territorial de Suelo Industrial de la Región de Murcia.
- Directrices y Plan de Ordenación Territorial del Litoral de la Región de Murcia.
- Ley 4/1992 de Ordenación y Protección del Territorio de la Región de Murcia.

NORMATIVA SECTORIAL

- Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.
- Ley 4/2007 de 16 de marzo, de Patrimonio Cultural de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
- Ley 22/1988 de 28 de julio, de Costas.
- Real Decreto Legislativo 1/2001 de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas.
- Ley 25/88 de 29 de julio, de Carreteras del Estado.
- RD 1812/94, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras del Estado.
- Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y la Biodiversidad.

DETERMINACIONES DEL REGLAMENTO DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Conforme al artículo 88.3 apartado b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado mediante Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, las Normas Subsidiarias de Planeamiento tienen el fin de “*definir para los Municipios que carezcan de Plan General la ordenación urbanística concreta de su territorio*”.

Esta Modificación Puntual, se desarrolla de conformidad con las disposiciones recogidas en el Capítulo Primero del Título I relativo al Ámbito, Aplicación y Vigencia de las Normas Subsidiarias, por lo que se procede a establecer la nueva clasificación de los mismos como Suelo Urbanizable integrado por Áreas Aptas para la Urbanización, en correlación con las determinaciones del artículo 91 b) del Reglamento de Planeamiento Urbanístico aprobado Por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio, que dice:

“Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de ámbito municipal tendrán por objeto:

“b) Clasificar el suelo en urbano, urbanizable, y no urbanizable, delimitando el ámbito territorial de cada uno de los distintos tipos de suelo, estableciendo la ordenación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización que integran el suelo urbanizable y, en su caso, fijando las normas de protección del suelo no urbanizable”.

El artículo 93 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico establece que:

1.- Las Normas Subsidiarias de ámbito municipal, cuyo objeto sea el señalado en el apartado b) del artículo 91, contendrán las siguientes determinaciones:

Fines y objetivos de su promulgación, con indicación de su conveniencia y oportunidad, así como del carácter subsidiario del planeamiento general al que suplen y señalamiento del periodo de vigencia previsto cuando se hubiese determinado su sustitución por un Plan General.

Delimitación de los terrenos comprendidos en el suelo urbano, en las áreas aptas para la urbanización y en el suelo no urbanizable.(...)

Definición del concepto de núcleo de población (...) a efectos de las posibilidades de edificar en el suelo no urbanizable y en las áreas aptas para la urbanización, en tanto no sean aprobados los correspondientes Planes Parciales para éstas últimas.

Asignación de (...) usos globales para las áreas aptas para la urbanización, con expresión de ambos casos de su nivel de intensidad, delimitando los sectores o fijando los criterios para su delimitación por los Planes Parciales.

Normas Urbanísticas (...) que tendrán el grado propio de precisión de las normas contempladas en el apartado 3 del artículo 40 cuando se refieran a zonas aptas para la urbanización. (...)

2.- Para la delimitación del suelo urbano y de las áreas aptas para la urbanización se deberá prever la proyección, dimensiones y características del desarrollo previsible”.

Por último, el artículo 97 del citado Reglamento de Planeamiento establece que las Normas Subsidiarias de ámbito municipal contendrán los siguientes documentos:

“1.- Memoria justificativa de sus fines y objetivos, así como de su conveniencia y oportunidad, y de todas y cada una de sus determinaciones, con expresión del resultado del trámite de participación ciudadana en el proceso de elaboración de las Normas.

2.- Planos de Información de la totalidad de su ámbito territorial a escala adecuada.

3.- Planos de ordenación que expresen, según los distintos supuestos, las determinaciones a que se refieren los apartados b), d), f), g) y h) del artículo 92 y b), d), f), g) y h) del artículo 93.

4.- Normas urbanísticas mínimas de la ordenación que establezcan la regulación de las condiciones de planeamiento, urbanización y edificación.”

DETERMINACIONES DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL MUNICIPIO DE LA UNIÓN.

Las Normas Subsidiarias de La Unión (NN.SS.), que constituyen el documento vigente en cuanto a planeamiento municipal, en el Capítulo 6º relativo a las Normas de Planeamiento establecen lo siguiente:

Artículo 85. “Planes Parciales”. El desarrollo de estas Áreas Aptas para Urbanización se llevará a cabo a través de Planes Parciales:

El desarrollo de las Normas Subsidiarias en Suelo Urbanizable, tendrán en cuenta los condicionantes establecidos en las Ordenanzas aplicables a dicho suelo y lo siguiente:

- *Se determinarán los distintos sectores, previo a la realización del correspondiente Plan Parcial, y conforme al artículo 32 del Reglamento de Planeamiento.*
- *No comprenderán áreas menores de 7,5 has.*
- *Cada uno de los sectores deberá al menos, garantizar la cesión de un centro escolar de 8 unidades como dotación*
- *El perímetro del sector estará delimitado por situaciones de planeamiento existente, por sistemas de comunicaciones, por espacios libres o por elementos naturales.*
- *En todo caso quedará garantizada y justificada la adecuada inserción del sector dentro de la estructura urbanística general.*

Dicho suelo urbanizable constituido por terrenos o áreas aptas para la urbanización, equivale a la definición de suelo urbanizable que se recoge en el artículo 66 del TRLSRM, según el cual:

“Constituirán el suelo urbanizable los terrenos que no tengan reconocido por el planeamiento la condición de suelo urbano o de suelo no urbanizable”.

3. ELABORACIÓN Y TRAMITACIÓN DEL PLANEAMIENTO

Se plantea la redacción del presente proyecto de “Modificación Puntual de las NNSS de La Unión como trámite obligatorio y fundamental para proceder la modificación de la clasificación vigente según las NNSS (suelo no urbanizable) a suelo urbanizable sectorizado de uso residencial, y a la delimitación de un nuevo sector, tal y como preceptúa el artículo 149.1 del TRLSRM.

“Artículo 149.- Modificaciones de los Planes”

1. Se considera modificación de planeamiento la alteración de las determinaciones gráficas o normativas que excedan de lo previsto en el artículo 98.h) distinguiéndose entre estructurales y no estructurales, según afecten o no a los elementos que conforman la estructura general y orgánica del territorio. A estos efectos se consideran modificaciones estructurales las que supongan alteración sustancial de los sistemas generales, cambio de uso global del suelo o su intensidad.”

Es pues evidente que, con arreglo a la distinción efectuada y a los criterios que la fundamentan, estamos en presencia de una **modificación estructural**, lo que determina el contenido del procedimiento fijado para su tramitación y aprobación.

El procedimiento establecido para las modificaciones que afecten a los elementos estructurales de las Normas Subsidiarias viene regulado en el artículo 138 del citado texto legal. De acuerdo con sus prescripciones, el procedimiento a que se sujetarán estas modificaciones es el enunciado en la ley regional para la tramitación del Plan, aunque en este caso el plazo de información pública en informes preceptivos será de un mes, salvo que lo amplíe el Ayuntamiento o lo disponga la legislación sectorial, quedando reducido el plazo para resolución definitiva a dos meses.

“Artículo 138.- Modificaciones estructurales del Plan General.

Las modificaciones del Plan General que deban considerarse estructurales, conforme a lo establecido en el artículo 149 de la presente Ley, se sujetarán al mismo procedimiento enunciado anteriormente para la tramitación del Plan, aunque en este caso el plazo de información pública e informes preceptivos será de un mes, salvo que lo amplíe el Ayuntamiento o lo disponga la legislación sectorial, quedando reducido el plazo para la resolución definitiva a dos meses.”

Por lo expuesto, es el objetivo de esta Modificación Puntual cumplimentar todas y cada una de las determinaciones que la legislación urbanística vigente exige a los Planes Generales de Ordenación (por asimilación, dado que el Decreto Legislativo 1/2005 no contempla la figura de las Normas Subsidiarias) respecto de la nueva clasificación de los terrenos que se pretende modificar.

4. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

Se trata de una porción de suelo situado en el noroeste del Término Municipal de La Unión, de unas 51 Ha aproximadamente, colindante al paraje de “Los Paredes” (incluido en la pedanía de Roche). Los terrenos están clasificados como SUELO NO URBANIZABLE, según las Normas Subsidiarias del Municipio de La Unión, tal y como queda recogido en los planos de CLASIFICACIÓN DE SUELO. El ámbito de actuación también incluye el edificio conocido como “La Casa del Piñón”, Bien de Interés Cultural, situado en la calle Mayor de La Unión, incluso el resto de la parcela sobre la que se asienta la casa, que ha sido rehabilitada y cedida casi en su totalidad por la mercantil

PEINSA 97 S.L. tal y como quedó establecido en el convenio que dio origen a la presente modificación. Este suelo queda clasificado como SUELO URBANO por las Normas Subsidiarias de La Unión.

El área de actuación queda dividida en dos partes por el SG viario del Plan Parcial La Torreta, que todavía no es de titularidad pública ya que no se encuentra ejecutado.

Los límites del sector son los siguientes:

-Linda al Norte y al Este con la Vía Pecuaría "Colada del Cabezo Rajao", que cuenta con una anchura legal de 16,71 metros.

-Por el oeste linda con el Paraje de los Paredes (suelo urbano de la pedanía de Roche) y con los polígonos 3 y 5 del Plan Parcial La Torreta que se encuentran sin urbanizar.

-Por el Sur con el Término Municipal de Cartagena y con la Carretera de Roche a La Unión (F-41). El Término Municipal de Cartagena se ha obtenido del Mapa Topográfico Regional de escala 1/5.000.

Por lo tanto el sector queda delimitado por situaciones de planeamiento existentes (suelo urbano y urbanizable), por sistemas generales de comunicación (la carretera F-41 y el SG viario de La Torreta) y por elementos naturales (Vía Pecuaría Colada del Cabezo Rajao), tal y como se establece en el artículo 32 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En esta delimitación no se incluye una porción de suelo no urbanizable situado al este del sector, que queda comprendido entre la vía pecuaría y el Polígono Industrial "Lo Bolarín", porque entendemos que se deben garantizar los límites naturales del sector, para lo cual en este caso la Vía Pecuaría actúa como límite natural. Estos terrenos se podrán clasificar en la Revisión del Planeamiento como suelo urbanizable de actividad económica, generando así una ampliación del Polígono Industrial existente, tal y como ya quedaba reflejado en el Plan General que se comenzó a tramitar en el municipio, pero que fue revocado. Aunque la superficie de estos terrenos no supera las 7.5 Ha que marca las Normas Subsidiarias como superficie mínima para desarrollar un Plan Parcial, queda garantizado su desarrollo si se delimita un sector que incluyendo terrenos situados al otro lado de la carretera garantice la superficie mínima.

5. INFORMACIÓN:

5.1. CARACTERÍSTICAS NATURALES DEL TERRENO

GEOMORFOLOGÍA Y SUELOS

El terreno de unas 51 Ha de superficie aproximada, presenta un desnivel decreciente hacia el Suroeste, siendo la zona sur la que recoge toda la escorrentía del ámbito del proyecto. En ella pueden identificarse claros síntomas de encharcamiento temporal. En el lado este del sector aparecen dos pequeñas elevaciones de unos 7 m de desnivel. Por el sur del sector discurre la Rambla de San Ginés, de titularidad pública.

VEGETACIÓN Y FLORA

La mayor parte del terreno está cubierto por comunidades vegetales pioneras, resultado del abandono prolongado de la actividad agrícola de la zona. Por el lado este, el estado de la vegetación cambia progresivamente

hacia etapas más maduras. Las dos pequeñas elevaciones mantienen un espantal, con comunidades vegetales que forman parte de hábitats de interés comunitario, tal y como queda establecido en el informe emitido por el Servicio de Información e Integración Ambiental. Al sur del ámbito se concentran los terrenos más hidromorfos que recogen la escorrentía de la zona. La vegetación desarrollada en ellos tampoco muestra signos de madurez. Destacan fundamentalmente manchas de carrizo, acompañados por alguna higuera y algarrobos. También se ha identificado un pie de palmera datilera y algún granado.

No se han localizado especies incluidas en el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida regulado por el Decreto 50/2003.

FAUNA

El ámbito de la modificación es de tipo estepario, algo antropizado, aunque algunas zonas presentan un carácter más húmedo. Estos ambientes suelen estar colonizados por passeriformes y fringílicos, y otras especies comunes como el estornino negro, la abubilla o el mochuelo común. También puede ser el hábitat de mamíferos como el conejo o el zorro.

HIDROLOGÍA

La delimitación del sector afecta a un tramo de la **Rambla de San Ginés**, cauce de titularidad pública, para lo cual se ha elaborado una propuesta de delimitación provisional del dominio público hidráulico en el Estudio Hidrológico e Hidráulico realizado. Según la Ley de Aguas, se establece una zona de servidumbre de 5 metros de anchura para uso público, y una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen.

VÍAS PECUARIAS

El ámbito linda en su parte Norte y Este con tramos de la Vía Pecuaria "Colada del Cabezo Rajao", que cuenta con una anchura legal de 16.71 metros. El límite del sector en estos lindes se ha establecido a partir del levantamiento topográfico realizado, dejando fuera del sector el actual camino existente. Si bien posteriormente se ha descontado la franja correspondiente al Dominio Público de la Vía pecuaria que queda dentro del sector, ya que ésta no genera aprovechamiento. Ya que no existe deslinde de dicha vía pecuaria, para la delimitación del dominio público de ésta se ha partido del trazado señalado en el Mapa Topográfico Regional de escala 1/5.000, estableciendo la anchura de 16.71 m a eje de dicho trazado.

5.2. SITUACIÓN ACTUAL

USOS DEL SUELO

En la actualidad la casi totalidad de los terrenos del sector son improductivos. La zona presenta evidentes signos de antropización, como son: presencia de líneas de alta y media tensión, la existencia de zonas de relleno y signos de pastoreo.

EDIFICACIONES EXISTENTES

El ámbito de actuación incluye en su zona norte dos naves dedicadas a la cría de gallinas reproductoras. Asimismo, en la zona sureste existen unas edificaciones situadas en la proximidad de la carretera F-41.

INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

La presencia de infraestructuras ajenas al entorno natural causa un gran impacto visual que merma la calidad paisajística de la zona. Tal y como se señala en el plano de información de infraestructuras existentes, existen varias líneas que atraviesan el sector, y que nombramos a continuación:

-Líneas eléctricas: en el plano de infraestructuras existentes se reflejan las líneas aéreas de AT, MT y BT que atraviesan el sector, destacando una línea de alta tensión que pertenece a Red Eléctrica Española, que cruza de norte a sur el extremo oeste del sector, muy próxima al suelo urbano de Los Paredes, y la línea de 66 kv Asomada-La Unión, de Iberdrola, que atraviesa el sector de este a oeste.

-Líneas de teléfono: en el plano de infraestructuras existentes se marcan las líneas aéreas de teléfono que aparecen en la parte este y sur de la actuación para dar servicio a las edificaciones existentes.

-Oleoducto Cartagena-Puertollano, que atraviesa en la zona oeste del sector con la dirección norte-sur.

COMUNICACIONES

-Carretera F41 de La Unión a Roche, recogida en el Catálogo de Carreteras que figura en el Anexo de la Ley 2/2008 de Carreteras de la Región de Murcia, clasificada como "Red de Tercer Nivel". Según el levantamiento topográfico realizado, tiene un ancho variable que oscila entre los 8.50 metros y los 14.50 metros aproximadamente. En esta ley se establecen las zonas de protección de este tipo de carreteras:

Zona de dominio público: Los terrenos ocupados por la carretera y sus elementos funcionales y una franja de terreno de tres (3) metros a cada lado de la vía, medidos en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación. La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de la cara exterior de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural. Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija. Todo ello sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Zona de servidumbre: La zona de servidumbre de la carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio definida en el párrafo anterior y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia de ocho (8) metros, medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde las citadas aristas. En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la dirección general competente en materia de carreteras, y sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Zona de afección: La zona de afección consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de treinta (30) metros medidos horizontal y perpendicularmente al eje de la carretera, desde las citadas aristas. Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras o instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles, se requerirá la previa autorización de la Dirección General competente en materia de carreteras, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

Línea de edificación: A ambos lados de las carreteras se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de

las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las ya existentes. La línea límite de edificación en la Red Regional de carreteras se sitúa a dieciocho (18) metros en las de tercer nivel, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

Aunque no pertenece al sector que nos ocupa, hemos de señalar el SG viario de La Torreña que comprende el nudo de enlace con la carretera F-41 y vial de acceso al Plan Parcial La Torreña, que se encuentra sin ejecutar y que divide en dos el sector que nos ocupa. En el Plan Parcial La Torreña queda reflejada la reserva viaria de este SG, indicando que su ejecución corresponde a la administración, y su cesión a los propietarios de suelo del Plan Parcial. En el plano 3.13 del Plan de Etapas del Plan Parcial La Torreña, este SG queda adscrito a los diferentes polígonos que se delimitan, de manera que su cesión quedará garantizada cuando se gestionen dichos polígonos. En el tramo que limita con el Sector Condado de Roche, el SG queda adscrito al Polígono 4 y el último tramo que corresponde con el enlace con la carretera F-41 queda adscrito al Polígono 5. Ambos polígonos quedan establecidos dentro de la Etapa 3 del Plan Parcial, la cual no se ha desarrollado todavía.

Puesto que el sector que nos ocupa tiene como acceso principal el enlace con la carretera F-41 y el vial que acabamos de describir, se ha de garantizar de manera previa a la aprobación del Plan Parcial, la obtención de los terrenos de dicho SG en el tramo coincidente con el Sector "Condado de Roche", para lo cual será necesario el desarrollo de la tercera etapa del Plan Parcial La Torreña y la gestión de los polígonos 4 y 5.

Tanto el nudo de enlace con la carretera F-41 como el tramo viario de SG que coincide con los límites del Sector Condado de Roche y que enlaza con el Sector de La Torreña, deberán ser ejecutados por la primera unidad de actuación que se desarrolle en el sector.

YACIMIENTOS

Según informe de la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales de la Conserjería de Cultura y Turismo de la Región de Murcia, en el ámbito de los terrenos afectados se localiza un yacimiento catalogado en la Carta Arqueológica Regional con el nombre de **Roche** que quedan delimitados en el plano de información correspondiente. Además y como resultado de una prospección arqueológica realizada se han documentado una serie de hallazgos cerámicos romanos de los siglos II-I a.c. en el extremo occidental del área afectada, así como otros elementos de carácter etnográfico (pozo y balsa) en la zona central, junto a las ruinas de unas posibles instalaciones mineras de finales del siglo XIX y comienzos del siglo XX, que también quedan recogidas en el plano de información de yacimientos. Como resultado de todo ello, se atenderá a las normas de protección que figuran en el informe mencionado anteriormente, que quedan recogidas dentro del apartado de Normas Urbanísticas y en la ficha correspondiente del sector.

5.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

Se adjunta como anexo el listado de propiedades catastrales afectadas por el ámbito de la actuación urbanística objeto del presente Documento de Modificación Puntual de NNSS. La estructura de la propiedad, según catastro, queda reflejada en el plano informativo catastral.

Es de mencionar el hecho de que tal y como se comprueba con el plano de información catastral que se acompaña, el porcentaje de propiedad del suelo de la mayoría de la actuación pertenece a la mercantil PEINSA.

6. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

En la modificación del Convenio Urbanístico suscrito, el Excmo. Ayuntamiento de La Unión considera de interés municipal el establecimiento de una zona residencial destinada a la construcción de vivienda protegida, mediante la modificación legal necesaria al efecto, con la finalidad de paliar el grave problema existente en nuestra Región referente a la difícil accesibilidad de los jóvenes a su primera vivienda, y en particular en el Municipio de La Unión.

Por otro lado también se considera de interés general la recuperación para el patrimonio municipal la edificación “Casa del Piñón” (salvo el local de planta baja situado en la esquina) rehabilitada, ya que se trata de un inmueble emblemático para el Municipio, considerado como uno de los principales exponentes del movimiento arquitectónico modernista de finales del siglo XIX y principios del XX en la Región de Murcia, símbolo del esplendor minero de La Unión y su antigua burguesía, declarado Bien de Interés Cultural.

La ordenación urbanística del municipio de La Unión se lleva a cabo en la actualidad mediante las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico aprobadas definitivamente en noviembre de 1.982, como instrumento de planeamiento que contiene las determinaciones expresadas en el artículo 71.3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1346/1976 de 9 de abril, y los artículos 3.1.c) y 88 y ss del Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2159/1978 de 23 de junio. Estando no obstante pendiente de adaptación al Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia, por los plazos que dicha Ley establece, aunque por tener rango de “Ley”, su aplicación general es inmediata a su entrada en vigor un mes después de su publicación.

La mercantil “**PEINSA 97, S.L.**” es propietaria mayoritaria de los terrenos donde se pretende realizar la presente modificación, clasificado por las NNSS como Suelo No Urbanizable, con la intención de proceder al desarrollo urbanístico del mencionado suelo, para la creación de una urbanización residencial de baja densidad, (Art. 101, Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia). Para lo cual hubo reiteradas conversaciones tanto con la Administración Local como con la Regional, encontrando un eco favorable a estas propuestas que hoy presentamos y la aceptación de la referida Mercantil.

7. PROPUESTA DE LA MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS Y JUSTIFICACIÓN

La propuesta planteada en este documento de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias se concreta en la modificación de la clasificación actual de un conjunto de terrenos de Suelo No Urbanizable a Suelo Urbanizable Sectorizado para la creación de un sector de **baja densidad** de uso global residencial destinado en su totalidad a la construcción de vivienda protegida.

Con este objetivo, se pretende:

-Crear un sector residencial que satisfaga las necesidades de vivienda de protección pública para el Municipio y que responda a la demanda social de este tipo de viviendas.

-Realizar una urbanización de gran calidad, plenamente integrada en el medio físico que la rodea, siendo respetuosa con el medio ambiente y respondiendo a criterios de sostenibilidad.

-Garantizar la accesibilidad de un sector de esta envergadura, ya que su ubicación, se apoya en la Carretera F-41, que conecta con dos importantes vías de comunicación: AP-7 o autopista del Mediterráneo, y A-30 en su tramo Cartagena-Murcia.

-Crear un sector de ensanche del núcleo de Roche, proporcionando continuidad urbana con respecto al suelo urbano de Los Paredes y al Plan Parcial de La Torreta, evitando que se produzca un sector independiente y desconectado. Para ello el desarrollo del Sector se deberá producir de oeste a este, de tal modo que quede garantizada su conexión con la pedanía de Roche.

8. DETERMINACIONES

Se contienen en este punto las determinaciones de las condiciones de la ordenación urbanística de los terrenos que se clasifican urbanizables conforme al desarrollo que se expone a continuación, según el artículo 101 del TRLSRM. (Determinaciones en suelo urbanizable).

8.1.USO GLOBAL Y APROVECHAMIENTO DE REFERENCIA

Uso global: residencial en régimen de viviendas colectivas.

Aprovechamiento de referencia: 0,45 m²/m² (**baja densidad**)

Nº máximo de alturas: 4

8.2.VINCULACIÓN O ADSCRIPCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Sistema General de Espacios Libres:

Se propone un Sistema General de Espacios Libres situado en la proximidad de la rambla de San Ginés y de la Carretera de La Unión a Roche (F-41), con el fin de integrar el sistema hidrológico existente en un espacio natural que a la vez sirva de barrera de protección acústica frente a la carretera; y un segundo SGEL situado en la zona noreste del sector, en la proximidad de la vía pecuaria. Estos Sistemas Generales de Espacios Libres resultan de conformidad con las determinaciones del T.R.L.S.R.M. vigente (20 m² de SGEL por cada 100 m² de edificación residencial).

Sistema General de Comunicaciones

El Sistema General de Comunicaciones previsto se corresponde con la reserva de terreno (con una sección de 28 m total a eje de carretera) para la conversión de la Carretera F-41 en una carretera del tipo C-80, tal y como se establece en el informe de Carreteras.

Sistema General de Equipamiento Comunitario.

Se establece como Sistema General de Equipamientos de uso "dotacional genérico" el solar donde se asienta la "Casa del Piñón", Bien de Interés Cultural situado en la calle Mayor de La Unión, que pasa a convertirse en un equipamiento colectivo al servicio general de la población.

8.3.RESERVA DE TERRENOS PARA ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER LOCAL.

El Plan Parcial que desarrolle la actuación, deberá obtener los módulos mínimos de reserva de dotaciones, espacios libres públicos y equipamientos obligatorios según la entidad de cada sector que ordenen, conforme a lo dispuesto en el Art. 106 apartados e) y f.1) del TRLSRM.

Reserva de espacios libres de carácter local (parques, jardines y zonas de recreo, de dominio y uso público): **mínimo 10% de la superficie del sector**. Por tratarse de un sector de baja densidad, podrá compensarse hasta la mitad de esta superficie por el doble de zona verde de titularidad privada de uso comunitario así clasificada.

Reserva para equipamientos de dominio y uso público (centros educativos, docentes, culturales, sanitarios, administrativos, deportivos y sociales): **mínimo 10% de la superficie del sector**.

8.4.UNIDAD MÍNIMA DE DESARROLLO

Toda el área de actuación objeto de esta Modificación se clasifica como suelo urbanizable sectorizado, el cual se desarrollará mediante un único Plan Parcial y posterior instrumento de gestión pertinente, pudiendo ser delimitadas

unidades de actuación dentro del ámbito objeto del presente documento que, estando equilibradas, permitan agilizar la gestión urbanística de la transformación, reduciendo con ello el período máximo de desarrollo, de tal modo que favorezca la inmediatez de la ejecución de la edificación. Las unidades de actuación deberán delimitarse de manera que exista un reparto equilibrado de zonas verdes y equipamientos de carácter local entre ellas.

8.5. CARACTERÍSTICAS DEL DESARROLLO

Se establece conforme al apartado 2º del artículo 93 del Reglamento de Planeamiento, las condiciones de desarrollo y protección. Para ello, se especifica en el apartado de Normas Urbanísticas la conexión de infraestructuras generales al área de actuación, su dimensionado previo, puntos de conexión y estimación aproximada, determinándose que la ejecución de estas infraestructuras será a cargo del sector.

8.6. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación se determinará en el documento urbanístico correspondiente en función de las Unidades de Actuación que se delimiten en el Plan Parcial, estableciéndose la Concertación Directa en aquellas que resulten de propietario único, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Decreto Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.

8.7. PLAN DE ETAPAS

El plan de etapas se establecerá en el Plan Parcial, si bien se fija en la presente documentación la obligatoriedad de establecer el crecimiento de oeste a este, garantizando la conexión con el núcleo urbano de Roche, y posteriormente entre las distintas etapas que se establezcan.

9. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS CONDICIONES AMBIENTALES DE LA ORDEN DE 12 DE NOVIEMBRE DE 2.007, POR LA QUE SE HACEN PUBLICOS LOS CRITERIOS DE APLICACIÓN DEL TRAMITE DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATEGICA A DETERMINADOS TIPOS DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

De conformidad con lo establecido en la Orden de la Consejería de Desarrollo Sostenible y Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, de 12 de Noviembre de 2.007, se procede a justificar el cumplimiento de las condiciones de no existencia de efectos significativos en el medio ambiente derivados del Presente Documento de Modificación Puntual de las NNSS de La Unión, en la "MEMORIA AMBIENTAL DEL PROYECTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE LA UNIÓN".

II. NORMAS URBANÍSTICAS

Se incluyen en este título las condiciones para el desarrollo de los suelos urbanizables clasificados mediante la presente modificación puntual de las Normas Subsidiarias.

<u>Nombre del Sector</u>	“Condado de Roche”
<u>Uso global:</u>	Residencial de vivienda protegida
<u>Aprovechamiento de referencia:</u>	0,45 m²/m²
<u>Altura Máxima:</u>	4 plantas

Se distribuirá en la siguiente proporción, según convenio suscrito:

- a.- 50% destinadas a viviendas para jóvenes según especificaciones del Plan de Vivienda Joven de la Comunidad Autónoma de Murcia.
- b.- 25% destinadas a viviendas calificadas de Protección Oficial.
- c.- 25% a otras viviendas de protección pública incluso bajo la modalidad de protegidas para arrendar de renta básica, con o sin opción de compra, a opción de la Promotora.

Sistemas Generales Adscritos o vinculados al sector:

-Sistema General de Espacios Libres:	42.868,68 m ²
-Sistema General Viario (reserva ampliación F-41 con sección de 28 m)	8.863,55 m ²
-Sistema General de Equipamientos: “Casa del Piñón” Uso “dotacional genérico” (no genera aprovechamiento)	1.656,30 m ²

Dominio Público: (no generan aprovechamiento)

-Carretera F-41:	15.370,65 m ²
-Dominio Público Hidráulico “Rambla de San Ginés”	13.534,39 m ²
-Dominio Público Vía Pecuaria “Colada del Cabezo Rajao”	6.661,78 m ²

CONEXIONES CON LAS INFRAESTRUCTURAS GENERALES

En cumplimiento con el punto 4 correspondiente a la Instrucción Técnica urbanística para la aplicación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, se establece la obligación de costear y, en su caso, ejecutar todas las obras de urbanización previstas en la actuación correspondiente, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales de servicios y las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación que ésta demande por su dimensión y características específicas, sin perjuicio del derecho a reintegrarse con cargo a sus empresas prestadoras, en los términos establecidos en la legislación aplicable,

Suministro de energía eléctrica

Ver informe de Iberdrola sobre puntos de conexión en función de las etapas programadas. Se soterrarán y desviarán todas las instalaciones actuales de AT-MT-BT que cruzan la urbanización, uniéndolas a las nuevas instalaciones a ejecutar, según condiciones técnicas señaladas por las compañías suministradoras. Esto incluye la línea de alta tensión perteneciente a Red Eléctrica Española que cruza el sector de norte a sur en su lado oeste de la actuación, y la línea de 66 kv La Asomada-La Unión, de Iberdrola, que cruza el sector de este a oeste.

Suministro de telecomunicaciones.

En el plano de conexión de infraestructuras se indican los puntos de conexión para el suministro de telecomunicaciones al sector. Estas conexiones seguirán las indicaciones de las compañías suministradoras y del Servicio de Infraestructuras del Ayuntamiento de La Unión..

Suministro de agua potable.

Las dotaciones estimadas para el sector con coeficientes de punta 2.4 son las siguientes: 180 l/hab/día, para 2.000 viviendas, 3.5 hab/viv, lo que hace un total de 1.260.000 l/día. Se dispone de informe favorable de la Mancomunidad de Canales del Taibilla, indicando la garantía de suministro. Desde el punto de suministro a la red de MCT se realizará la línea principal de abastecimiento de agua potable de diámetro 300 mm hasta los depósitos, todo ello según prescripciones de la MCT. Se deberán ejecutar depósitos de agua potable, con capacidad media de 5000 m³, con dos posibles soluciones: un depósito de 5.000 m³ o 2 depósitos de 2.500 m³ cada uno, en los terrenos reservados para ello (los de mayor cota dentro del sector). El punto de abastecimiento de agua potable deberá ser consensuado con la Mancomunidad de Canales del Taibilla.

En el caso de que la conexión de la red de abastecimiento ocupe terrenos exteriores al Término Municipal, deberá disponer de la conformidad del Ayuntamiento.

Red de pluviales.- Existirá red separativa de pluviales. El punto de entrega a la red será la Rambla de San Ginés, según prescripciones técnicas de la Confederación y del Servicio de Infraestructuras del Excmo. Ayuntamiento de La Unión.

Red de saneamiento y depuración.- Las aguas residuales generadas por la actuación se estiman en 1.260 m³/día para 2.000 viviendas, 3.5 hab/viv. Y una dotación de 180 l/hab/día. La EDAR de La Unión tiene capacidad suficiente para tratar en estos momentos el caudal que generaría la nueva urbanización, tal y como se desprende del informe de ESAMUR, de fecha 27 de mayo de 2009. Debido a los problemas de funcionamiento existentes en la EBAR de Roche, desde donde se impulsan las aguas residuales a la EDAR de La Unión, se estima oportuno la construcción de una nueva EBAR dentro del término municipal, en los terrenos reservados para ello ubicados en la zona más baja del sector, para su conexión mediante un nuevo colector DN 600 con la EDAR de La Unión. Se indica como posible ubicación de la estación de bombeo la zona suroeste del ámbito de actuación, al otro lado de la carretera F-41 (zona de menos cota), que deberá tener garantizado el acceso desde dicha carretera, contrastando este enlace con el Servicio de Carreteras.

Infraestructura viaria

- Tanto el nudo de enlace con la carretera F-41 como el tramo viario de SG que coincide con los límites del Sector Condado de Roche y que enlaza con el Sector de La Torreta, deberán ser ejecutados por la primera unidad de actuación que se desarrolle en el sector, para lo cual ha de quedar garantizada con anterioridad la obtención de dichos terrenos, mediante la gestión de la tercera etapa que establece el Plan Parcial La Torreta, correspondiente al desarrollo de los Polígonos 1, 4 y 5. Los radios de conexión del eje de la carretera F-41 a la glorieta serán superiores a 130 m y los radios de entrada, salida y disposición de las isletas deflectoras cumplirán con lo establecido en las Recomendaciones de diseño de glorietas del Ministerio de Fomento.
- La carretera F-41 debe ser objeto de acondicionamiento de trazado, por lo que se establece una franja de terreno de reserva clasificado como sistema general viario, con la previsión de que el trazado corresponda a una carretera del tipo C-80. Se ha reservado una sección de 28 metros en total, a eje del trazado de la carretera actual.
- Además del enlace mencionado, el Plan Parcial que desarrolle este sector, podrá plantear otros enlaces, previa autorización de la Dirección General de Carreteras, cumpliendo los requisitos de la orden 16/12/1997 por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios.

- Todas las obras que conlleve los accesos a la F-41 serán a cargo de los costes de urbanización del sector.
- La línea de edificación se establecerá a 18 m como mínimo del borde exterior de la calzada de la carretera F-41.
- No se dispondrán carriles bici, vías de servicio, espacios de aparcamiento ni vías peatonales junto a la carretera F-41, debiendo en todo caso estar separados de la misma mediante cunetas, isletas o mediana separadora, de manera que no exista acceso directo desde la carretera al espacio destinado a esos usos.
- Las infraestructuras necesarias para la dotación de servicios (Redes de agua, saneamiento, telefonía, redes eléctricas, etc.) Deberán ubicarse de acuerdo con lo establecido en la Ley de Carreteras de la Región de Murcia y en el Reglamento de Carreteras del Estado, fuera de la zona de dominio público de la carretera.
- Debe garantizarse el mantenimiento del acceso del camino actual que procede desde el núcleo de El Borriacán, en el término de Cartagena, hasta dicha carretera F-41, y que resulta ser el límite suroeste de la actuación.

NORMAS DE ORDENACIÓN Y PROTECCIÓN. MEDIDAS CORRECTORAS

- Por el linde norte y este, en el límite con la Vía Pecuaría "Colada del Cabezo Rajao", deberá situarse un vial de borde cuya sección se analizará para que sirva de transición entre el sector urbanizado y el suelo no urbanizable, estudiando la posibilidad de tratar el límite de la Vía Pecuaría mediante recorridos peatonales, vía ciclista y un espacio arbolado que trate de integrar el sector en el medio físico circundante.
- En el linde oeste correspondiente al suelo urbano de Los Paredes, correspondiente a la Pedanía de Roche, se deberá estudiar la conexión con la estructura existente, analizando la conveniencia de prolongar viales existentes, y estudiando la transición entre la tipología edificatoria generada por la ordenanza correspondiente al suelo urbano de Roche y la generada en el nuevo Sector delimitado, tratando de proporcionar continuidad urbana al tejido residencial, sin que se produzca discontinuidad en este linde. Todo ello atendiendo a que independientemente del Plan de Etapas que marque el Plan Parcial, el desarrollo del Sector se deberá producir de oeste a este, de tal modo que quede garantizada la conexión con el núcleo urbano existente.
- De igual modo, en el desarrollo pormenorizado del Plan Parcial, se deberá analizar la situación generada en el linde noroeste, donde existe colindancia con el Plan Parcial La Torreta, debiendo analizar de nuevo la sección de borde y las transiciones de tipología edificatoria a través de zonas verdes locales.
- La ordenación propuesta y el trazado viario deberán adaptarse lo más posible a la morfología natural del terreno, de forma que las obras ejecuten los mínimos movimientos de tierras para el acondicionamiento del terreno.
- El Sistema General de Espacios Libres situado en la proximidad de la rambla de San Ginés y de la Carretera de La Unión a Roche (F-41), se crea con el fin de integrar el sistema hidrológico existente en un espacio natural que a la vez sirva de barrera de protección acústica frente a la carretera.
- Las zonas verdes locales y los sistemas generales de espacios libres deberán proyectarse en su composición lo más cercanas posibles a la vegetación natural de la zona, manteniendo las características y topografía del paisaje, evitando realizar parques o formaciones artificiales, intentando incluir los hábitats de interés comunitario identificados en el ámbito.

- Se intentará preservar las áreas encharcables del terreno y aprovechar esas condiciones naturales para mejorar la composición vegetal actual. Para diseñar este entorno se propone diseñar un proyecto de restauración vegetal para estas áreas.
- Deberán adecuarse los drenajes, pasos inferiores y falsos túneles de los viales para el paso de la fauna. Se considera adecuado un paso por cada 500 metros. Todo ello siguiendo las sugerencias establecidas por el Servicio de Información e Integración Ambiental de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad de fecha 4 de noviembre de 2009.
- La ubicación de los sistemas locales de zonas verdes y equipamientos deberá responder a un reparto equilibrado en las distintas unidades de actuación que se delimiten, así como en las diferentes fases de urbanización.
- Se establecerán las medidas correctoras necesarias, señaladas en la memoria ambiental, (apantallamiento acústico mediante talud o dique de tierra de al menos 2m apto para su vegetación mediante elementos frondosos más o menos altos), para cumplir con los niveles máximos permitidos en el Medio Ambiente exterior, recogidos en el Anexo I del Decreto Regional 48/98 de protección frente al ruido.
- Deberá mantenerse la infraestructura de riego de la zona agrícola colindante, tal y como se extrae del informe emitido por la D.G. de Regadíos y Desarrollo rural, de fecha 03/02/09.
- En cumplimiento con el informe emitido por la D.G. de Bellas Artes y Bienes Culturales, se llevará a cabo un programa de sondeos mecánicos bajo supervisión arqueológica en la zona donde se han encontrado restos cerámicos romanos con anterioridad a la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Será necesaria la supervisión arqueológica de los movimientos y remociones de tierra en el sector central del yacimiento catalogado.
- Según informe de Confederación Hidrográfica del Segura, la propuesta de delimitación del dominio público hidráulico de la rambla de San Ginés se ajusta sensiblemente al cauce original según la información cartográfica disponible, salvo en el tramo sometido a mayor alteración, posiblemente por el uso de la rambla como camino. Es por ello que el Plan Parcial que desarrolle este sector deberá contemplar la restitución del cauce a su estado original, según esa delimitación. La restitución del cauce no será tratada como un encauzamiento al uso, sino a través de la aplicación de técnicas de restauración y/o de bioingeniería. Los perfiles transversales en el tramo transformado deberán basarse en los de los tramos inalterados existentes aguas arriba y abajo, y la pendiente longitudinal vendrá determinada por las cotas del lecho que presenten esos mismos perfiles.
- El Plan Parcial deberá realizar el estudio hidráulico teniendo en cuenta la reposición del cauce a su estado original, siguiendo las especificaciones del informe de Confederación Hidrográfica del Segura.
- El Plan Parcial deberá recoger las medidas de protección y las zonas de servidumbre de las canalizaciones y líneas que atraviesen el sector, en particular las que conciernen al oleoducto.
- Se reservarán los equipamientos necesarios según las conclusiones del estudio de impacto territorial:

FUNCIÓN URBANA	NUEVAS NECESIDADES/CONCLUSIONES
Educativa	253 plazas infantil 479 plazas de primaria 212 plazas de educación secundaria 75 plazas bachiller 5 plazas de garantía social y 52 de ciclos formativos. 1 CEIP 1 IES

Sanitaria	28 camas hospitalarias 3 médicos de familia, 2 pediatras, 4 enfermeros, 1 celador y 2 auxiliares administrativos. 1 Centro médico de atención primaria 2 ó 3 farmacias
Ocio-Recreativa y Turística	Destina el porcentaje fijado por el TRLSRM para zonas verdes y parques
Deportiva	1 instalación deportiva polivalente de unos 15.000 m2
Cultural	3.000 m2 de nuevas instalaciones culturales
Administrativa-Judicial	25 nuevos trabajadores de la Administración local, brigada, deportes y cultura. 2 trabajadores en el Juzgado de Paz.
Asistencial	63 plazas de guardería, 3 educadores y 1 auxiliar 4 trabajadores sociales más 550 m2 para nuevo equipamiento atención a la 3ª Edad.
Seguridad	14 agentes de Policía Local. 9 Guardias Civiles 1 bombero
Infraestructuras de Transporte	Ampliar la Ctra.-41 a una C-80 Nuevas paradas en las líneas existentes. Conectar el sector con los apeaderos de FEVE.
Infraestructuras Hidráulicas	Según especificaciones de la MCT (existe informe de garantía de recursos).
Infraestructuras energéticas y de residuos sólidos	Nueva EBAR con capacidad para 525.600 m3/año. 16 trabajadores recogida de residuos sólidos y 1 camión más.

- Deberán vincularse en el planeamiento de desarrollo la ejecución de las actuaciones previstas en las diversas funciones urbanas a la superación de unos niveles o umbrales de servicio, teniendo en cuenta las conclusiones de cada función analizada en el ESTUDIO DE IMPACTO TERRITORIAL.

En La Unión, junio de 2.011

Fdo.: Sonia Hernández Gómez
Arquitecta Municipal