DOCUMENTO Nº 1

MEMORIA JUSTIFICATIVA

APROBADO Inicialmente
Junta de Gobierno Local
EN SESIÓN DE FECHA
6 - Agosto - 2004
EL SECRETARIO

APROBADO Definitivamente
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
21 - Julio - 2006
EL SECRETARIO

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
3 MAR 2005
VISADO
EFECTOS ESTATUTARIOS

ÍNDICE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, DE LOS FINES Y OBJETIVOS Y DETERMINACIONES.

1.1. Memoria Informativa de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para su ordenación.

1.1.1. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

1.1.1.1. Situación y delimitación.
1.1.1.2. Características del terreno.
1.1.1.3. Usos e infraestructuras existentes.
1.1.1.4. Estudio de la propiedad del suelo.

1.2. Memoria Justificativa de sus determinaciones con relación al planeamiento general y a la legislación urbanística y sectorial aplicable.

1.2.1. Justificación de su procedencia. Objeto.

1.2.2. Conveniencia y oportunidad. Motivación.

1.2.3. Justificación legal.

1.2.3.1. Clasificación del suelo.
1.2.3.2. Normativa vigente de aplicación al expediente.
1.2.3.3. Tramitación.
1.2.3.4. Jerarquía de planeamiento.

1.3. Memoria de ordenación de los datos, superficies, aprovechamientos y cesiones que definen la ordenación.

1.3.1. La decisión de adoptar la planificación. Metas y objetivos.

1.3.2. Ámbito, Estructura General y Zonificación Básica.

1.3.3. Tabla de cumplimiento de estándares urbanísticos.

Aprobado Inicialmente
Junta de Gobierno Local
EN SESIÓN DE FECHA
6- Agosto - 2004
EL SECRETARIO

Aprobado Definitivamente
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
21- Julio - 2006
EL SECRETARIO

2. NORMAS URBANÍSTICAS.

APROBADO Provisionalmente
Junta de Gobierno Local
EN SESIÓN DE FECHA
6- Agosto - 2004
EL SECRETARIO

2.1.- TITULO I. NORMAS GENERALES.

2.1.1.- Capítulo I. Generalidades.

Art. 1. Fines y Objetivos.
Art. 2. Ámbito de aplicación.
Art. 3. Vigencia y entrada en vigor.
Art. 4. Competencia y Régimen Jurídico.
Art. 5. Infracciones.
Art. 6. Licencias.
Art. 7. Mantenimiento y conservación.
Art. 8. Terminologías.
Art. 9. Interpretación.
Art. 10. Declaración de utilidad pública.

APROBADO Definitivamente
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
21- Julio - 2006
EL SECRETARIO

2. 1. 2. Capítulo II. Desarrollo del Plan Parcial.

Art. 11. Aplicación directa del Plan Parcial.
Art. 12. Estudios de detalle.

2.2. - TITULO II. NORMAS DE PROTECCIÓN.

Art. 13. Carreteras.
Art. 14. Red eléctrica.
Art. 15. Red de saneamiento. Depuración.
Art. 16. Vertedero de residuos sólidos urbanos. RSU.
Art. 17. Yacimientos paleontológicos y arqueológicos.

2.3. - TITULO III. NORMAS DE GESTIÓN.

Art. 18. Conceptos fundamentales del Régimen Urbanístico del suelo.
Art. 19. Ámbitos de actuación.
Art. 20. Gestión del Plan Parcial.
Art. 21. Actuación Integrada.
Art. 22. Ocupación directa de terrenos dotacionales.
Art. 23. Utilización pública de los terrenos.
Art. 24. Vinculación del destino de los terrenos de cesión obligatoria.

Art. 25. Criterios de valoración.
Art. 26. Parcelaciones.

APROBADO Inicialmente
Junta de Gobierno Local
EN SESION DE FECHA
6- Agosto- 2004
EL SECRETARIO

2.4. - TITULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN.

Art. 27. Generalidades.
Art. 28. Red viaria y espacios libres.
Art. 29. Red de agua potable.
Art. 30. Alumbrado público.
Art. 31. Suministro de energía eléctrica.
Art. 32. Red de alcantarillado.
Art. 33. Red de telefonía.

2.5. - TITULO V. NORMAS DE EDIFICACIÓN.

2.5.1. Capítulo I. Parámetros Urbanísticos. Definiciones.

2.5.1.1. – Sección A. Parámetros Urbanísticos relativos a la manzana y al vial.

Art. 34. Alineación de vial.
Art. 35. Ancho de vial en un punto.
Art. 36. Manzana.
Art. 37. Patio de manzana.
Art. 38. Línea de Rasante.
Art. 39. Cota de Rasante.

APROBADO Definitivamente
Pleno de la Corporacion
EN SESION DE FECHA
21- Julio - 2006
EL SECRETARIO

2.5.1.2. Sección B. Parámetros Urbanísticos relativos a la parcela.

Art. 40. Parcela.
Art. 41. Parcela edificable.
Art. 42. Solar.
Art. 43. Lindes de parcela.
Art. 44. Linde frontal de parcela.
Art. 45. Cerramientos de parcela.
Art. 46. Parcela mínima.
Art. 47. Frente de parcela.

2.5.1.3. Sección C. Parámetros Urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación.

Art. 48. Edificabilidad.
Art. 49. Coeficiente de edificabilidad neta.
Art. 50. Coeficiente de edificabilidad bruta.

2.5.1.4. Sección D. Parámetros Urbanísticos relativos al volumen y forma de los edificios.

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESION DE FECHA
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

Art. 51. Altura reguladora.
Art. 52. Altura total.
Art. 53. Número de plantas.
Art. 54. Medianera.
Art. 55. Planta baja.
Art. 56. Planta de piso.
Art. 57. Planta de ático.
Art. 58. Aprovechamiento bajo cubierta.
Art. 59. Entreplanta.
Art. 60. Sótano.
Art. 61. Semisótano.
Art. 62. Altura de planta.
Art. 63. Altura libre de planta.
Art. 64. Cuerpos volados.
Art. 65. Elementos salientes.
Art. 66. Elementos técnicos de las instalaciones.
Art. 67. Patios de luces y ventilación.

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

2.5.2. Capítulo II. Configuración de la zona de ordenación urbanística. Definiciones.

2.5.2.1. Sección A. Sistema de Ordenación.

Art. 68. Sistema de ordenación.
Art. 69. Sistema de Ordenación por definición volumétrica.

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

2.5.2.2. Sección B. Tipologías edificatorias.

Art. 70. Tipologías edificatorias.

Art. 71. Volumen Contenedor.

2.5.2.3. Sección C. Régimen general de los usos.

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

Art. 72. Usos globales.

Art. 73. Usos pormenorizados.

Art. 74. Uso Residencial.

Art. 75. Uso Industrial.

Art. 76. Uso Terciario.

Art. 77. Uso Dotacional público. Definición y clases.

Art. 78. Condiciones generales de los usos dotacionales públicos

Art. 79. Uso dotacional viario. Definición.

Art. 80. Condiciones de la red viaria.

Art. 81. Reserva mínima de aparcamientos.

Art. 82. Uso dotacional de zonas verdes y espacios libres. Definición y condiciones generales.

Art. 83. Uso dotacional de equipamiento. Definición y régimen.

Art. 84. Condiciones de edificación de los equipamientos.

Art. 85. Concesiones para equipamientos.

2.5.3. – Capítulo III. Ordenación pormenorizada. Normas Particulares.

Art. 86. Zona de Ordenación urbanística Plan Parcial Portomagno.

3. FICHAS DE PLANEAMIENTO, GESTIÓN Y ZONAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

3.1. Ficha de Planeamiento.

3.2. Ficha de Gestión.

3.3. Ficha de las Zonas de Ordenación Urbanística.

4. PLAN DE ACTUACIÓN.

4.1. Introducción.

4.2. Actos previos de ejecución.

4.3. Etapas.

4.4. Orden de desarrollo.

4.5. Sistema de actuación.

5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO.

5.1. Evaluación económica de la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización.

5.1.1. Costes de Urbanización. Fase 1ª.

5.1.2. Costes de Urbanización Fase 2ª.

5.1.4. Costes Redacción de la documentación.

5.1.5. Análisis de Costes.

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACIÓN
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESION DE FECHA
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

6. DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

I. PLANOS DE INFORMACIÓN.

I.1.1. Plano de situación geográfica.
I.1.2. Plano de delimitación en NN.SS.
I.1.3. Plano de delimitación en NN.SS.
I.1.4. Estructura de la propiedad. Catastral.
I.1.5. Estado físico de los terrenos.

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

II. PLANOS DE ORDENACIÓN.

II.1. ZONIFICACIÓN.

II.1.1. Plano de zonificación.
II.1.2. Plano de zonificación (montaje fotográfico).

II.2. RED VIARIA.

II.2.1. Plano de alineaciones y dimensiones.
II.2.2. Plano de planta general, ejes y líneas de sección.
II.2.3.1. Plano de secciones tipo.
II.2.3.2. Plano de perspectivas generales del paseo.
II.2.3.3. Plano de perspectivas cónicas del paseo.
II.2.4. Plano de rasantes.
II.2.5. Plano de plazas de aparcamiento.

II.3. ESQUEMA DE REDES DE INFRAESTRUCTURA HIDRÁULICA.

II.3.1. Plano de redes de abastecimiento – contra incendios.
II.3.2.1. Plano de redes de saneamiento (aguas blancas).
II.3.2.2. Plano de redes de saneamiento (aguas negras).

II.4. ESQUEMA DE REDES DE INFRAESTRUCTURA ENERGÉTICA.

II.4.1. Plano de redes de distribución de energía eléctrica.
II.4.2. Plano de redes de alumbrado público.

II.5. ESQUEMA DE REDES DE INFRAESTRUCTURA Y COMUNICACIÓN.

II.5.1. Plano de redes de telefonía.

II.6. GESTIÓN.

II.6.1. Plano de gestión.

APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6 AGOSTO 2004
EL SECRETARIO

APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD, DE LOS FINES Y OBJETIVOS Y DETERMINACIONES.

La Memoria del presente Plan Parcial de Ordenación denominado "Portmán Portomagno", se configura como el documento explicativo de los fines y objetivos que persigue la ordenación elegida y las razones que han llevado a inclinarse por un modelo urbanístico y no por otro.

La Memoria, en los planes urbanísticos, no es un documento accidental, que pueda existir o no, sino una exigencia insoslayable de la Ley [STS de 20 de diciembre 1991 (RJ 1992, 314)]. Los planes urbanísticos tienen que incorporar obligatoriamente una Memoria porque la Ley del Suelo la configura como un documento integrante esencial de los planes, en el que el planificador debe explicitar las razones que justifican y legitiman el uso hecho de la profunda discrecionalidad de que dispone para dar contenido a los derechos de propiedad y elegir un determinado modelo territorial.

Es más, la vigente **Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia** explicita con bastante precisión y detalle el contenido que ha de tener la memoria de cada tipo de Plan, siendo para los Planes Parciales de desarrollo el que se configura por los apartados que a continuación desarrollamos.

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACIÓN
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2005
EL SECRETARIO

1.1. Memoria Informativa de las circunstancias que concurren en el sector que sean relevantes para su ordenación.

La Memoria Informativa de todo Plan Parcial constituye el documento de investigación de la situación presente (información), que considera todos los aspectos que pueden condicionar la estructura urbanística del territorio, debiendo referirse concretamente, cuando menos, a las características *naturales* (geológicas, topográficas, etc.), *constructivas* (usos, edificaciones e infraestructuras existentes) y *jurídicas* (estructura de la propiedad del suelo).

Es, por tanto, la información sobre la situación presente del suelo; el punto de partida para la elección de las medidas y actuaciones a proyectar por el planeamiento para superar el puente que va de la situación presente (información) al modelo que ha de realizarse (objetivos).

Los elementos más relevantes que caracterizan el estado actual de los terrenos podría resumirse del modo siguiente:

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6- AGOSTO - 2004
EL SECRETARIO

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESIÓN DE FECHA
21 - JULIO - 2005
EL SECRETARIO

1.1.1. Características naturales del territorio, como geológicas, geotécnicas, topográficas y otras.

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-NOVIEMBRE-2004
EL SECRETARIO

1.1.1.1. Situación y delimitación.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal del término de La Unión, que datan de abril de 1.983, clasifican el área objeto del presente Avance de Planeamiento como suelo "apto para urbanizar" de uso global residencial.

La zona a ordenar supone la ampliación del suelo urbano residencial de Portmán, limitando al Norte y al Oeste con el suelo no urbanizable, al Este con el suelo urbano de Portmán y al Sur con el suelo no urbanizable sujeto a Plan Especial.

La superficie total del suelo, que conforma un sector de planeamiento parcial es, según levantamiento topográfico actualizado, de 88.164,20 m2, con los límites establecidos en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

1.1.1.2. Características del terreno.

a) - Características del terreno.

- <u>Clima.</u>

Las características térmicas y pluviométricas coinciden con las del resto de la Región, en su aislamiento de las perturbaciones originadas por la influencia atlántica, que en la costa se ve acentuada por su alejamiento del origen de dichas perturbaciones y por el efecto protector de sucesivas barreras montañosas.

El Sector situado al Oeste del núcleo urbano de Portmán, se incluiría en el clima semiárido, con una precipitación anual entre los 300 y 500 mm. El máximo anual de precipitación se da en octubre y el secundario en enero. Las precipitaciones se concentran en unos pocos días (20 a 30 días) y dentro de ellas suele verificarse en periodos muy cortos, con carácter torrencial.

Respecto a las temperaturas se ven en gran parte suavizadas por la proximidad al mar, que determina veranos más frescos que en el resto de la región, e inviernos más suaves y exentos de heladas. La humedad relativa es en general elevada, con valores superiores en verano, atribuibles a los vientos de levante. La alta humedad imperante

APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO EN SESIÓN DE FECHA 6 AGOSTO-2004 EL SECRETARIO

en época estival en la franja litoral tiene una notable importancia para el desarrollo de la vegetación, paliando la escasez de lluvias por la formación de nieblas y criptoprecipitaciones, muy importantes en esta zona por encontrarse junto al mar. Estos factores reducen la evapotranspiración y generan un aporte extraordinario de agua para el suelo y las plantas.

Los vientos más importantes son el levante, de carácter húmedo y responsable de las lluvias del sureste de la península. Se dan con mayor frecuencia en verano. El lebeche, vientos del Sur- Suroeste, son los responsables de las olas de calor en verano. También se produce el jaloque, viento cálido y procedente del Sureste, y el Terral, viento frío y del noroeste. La intensidad de los vientos es en general moderada.

- <u>Asoleo.</u>

Es este el principal elemento del clima y el más decisivo y condicionante del urbanismo siendo el factor más importante la temperatura del aire. Esta varia siguiendo una curva semejante a las horas de sol, pero retrasándose sus máximos y mínimos poco más de un mes, debido a la inercia térmica de la tierra que tarda más en enfriarse y volverse a calentar, que la atmósfera que la envuelve. Es decir, los días más freos y más calientes no corresponderán con los solsticios de invierno y verano (21 de Diciembre y 21 de Junio) sino un mes más tarde (21 de Enero y 21 de Julio). Estas fechas precisamente serán las que sirvan para los cálculos de los días de mayor y menor temperatura anual.

Conviene recordar que las temperaturas disminuyen 0,55 grados por cada 100 m. de elevación y que los datos contenidos en la presente información urbanística proceden de una estación metereológica situada al nivel del mar.

El estudio del asoleo lo basaremos en la concreción del número de horas de sol en el estudio geométrico del movimiento del sol respecto de latitud 37°30´ Norte al objeto de poder determinar representar en todo momento la posición del sol con respecto a cualquier edificación emplazada en su entorno, toda vez que los aspectos concernientes al espectro solar y a la energía solar son generalizables a cualquier emplazamiento de la zona mediterránea y entrar en ellos específicamente, escapa del contenido del presente apartado.

En resumen: las condiciones climatológicas de la Región, cuyo rasgo más significativo es la escasez de precipitaciones de lluvia (excepto las trombas de agua debido al efecto de la gota fría); lo que unido a las altas temperaturas, dan como

PLENO DE LA CORPORACION EN SESION DE FECHA 21-JULIO-2006 EL SECRETARIO

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-OCTUBRE-2004
EL SECRETARIO

resultado la aridez dominante: escasa oscilación térmica media, veranos cálidos y largos, acompañados de largas sequías, inviernos cortos y suaves. Otoños muy agradables y Primaveras de escasa duración, son las características más acusadas.

- Geología y litología.

El área de estudio se encuentra rodeada por la Sierra Minera de La Unión, estando esta comprendida dentro de la zona Bética. En su aspecto geológico, esta zona Bética, junto con la Subbética y Prebética, forman el ámbito de las Cordilleras Béticas.

En la zona Bética o *Zonas Internas* el metamorfismo desempeña una función esencial. El dominio se caracteriza fundamentalmente por: predominio de los terrenos triásicos, paleozoicos y más antiguos, afectados por metamorfismo de edad prealpina; existencia de una impresionante estructura en mantos de corrimiento y apilamiento de capas; por último amplio desarrollo de un metamorfismo regional de ciclo prealpídico y alpídico al que se suman notables afloramientos de rocas volcánicas básicas, ácidas y neutras postriásicas y a los cuales se asocian las importantes manifestaciones metalogénicas de sulfuros de las sierras mineras murcianas.

En estas zonas internas se distinguen tres estructuras complejas superpuestas, resultado de varias fases tectónicas y diferenciadas por el grado de metamorfismo regional alpino (de abajo a arriba), Nevado-Filábride, Alpujárride y Maláguide.

El complejo Alpujárride, datado en el Triásico Medio-Superior, se localiza en la zona costera de La Unión y está formada por dolomías negras y calizas, rocas metamórficas fuertemente recristalizadas durante la orogenia alpina. El entorno de la zona se encuentra englobado en el Alpujárride inferior, y dentro de este en la Unidad de Portmán. La base de esta unidad está formada por filitas de tonos rojo violáceos con intercalaciones de cuarcitas y yesos. También algunos episodios carbonatados y algunos conglomerados. Hacia el oeste de esta unidad aparecen en mayor proporción calizas, de grano fino con niveles de calizas margosas.

Por encontrarse en la base de la sierra, entre ésta y la Bahía de Portmán, el Sector del presente Plan Parcial, se encuentra sobre materiales cuaternarios del Holoceno, formados por depósitos, fundamentalmente coluviones, abanicos aluviales y glacis, característicos del pié de relieves y llanuras.

APROBADO POR DEFINITIVAMENTE
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESION DE FECHA
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

- **Edafología.**

La mayor parte del municipio está ocupado por suelos clasificados según la FAO como Xerosoles cálcicos o petrocálcicos con inclusiones de litosoles. En general son suelos recientemente formados y por tanto poco evolucionados. Estos suelos están asociados a climas áridos o semiáridos, donde la evapotranspiración potencial sobrepasa a las precipitaciones y el agua no se infiltra en el suelo.

Los suelos que presenta la zona del Plan Parcial son Litosoles con inclusiones de Xerosoles cálcicos. Los litosoles son suelos en los que predominan los procesos erosivos frente a los procesos edafogénicos, por lo que predomina la roca madre sin alterar o poco alterada. Pueden presentar en superficie una ligera capa de materia orgánica.

- **Hidrología superficial.**

La denominada Sierra Minera, accidente geográfico que separa La Unión de Portmán, y que forma una cadena montañosa que sensiblemente lleva la dirección Este-Oeste, constituye la línea divisoria de las aguas de lluvia, haciendo que por el Norte, éstas desemboquen en el Mar Menor, y por el Sur, en la Bahía de Portman y el Mar Mediterráneo.

La peculiaridad de los núcleos de población pertenecientes al municipio de La Unión, lo constituye el hecho de estar situadas en puntos donde las aguas de lluvia, una vez caída, discurre por zonas de grandes pendientes, con escasa o nula vegetación y por áreas donde existe gran cantidad de materiales sueltos, movidos y disgregados por la actividad de la minería, lo cual provoca que, ante la situación de lluvias torrenciales, de gran intensidad y escasa duración, se produzcan autenticas riadas de lodos, fangos y materiales sueltos que llegan a las poblaciones circulando por las ramblas y ramblizos que las cruzan.

En el caso de Portmán, encontramos varias ramblas que desembocan directamente a la bahía, con escaso recorrido, debido a la proximidad entre la sierra minera y la costa mediterránea, al contrario que ocurre en la vertiente de La Unión, cuyos cauces desembocan, después de varios kilómetros, en el Mar Menor.

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

- **Hidrogeología.**

La divisoria entre cuencas vertientes al Mediterráneo y cuencas vertientes al Mar Menor, supone también una divisoria de unidades hidrogeológicas y sus acuíferos. Éstos, en su vertiente al Mar Menor, Unidad Hidrogeológica del Campo de Cartagena, se encuentran sobreexplotados por atender la demanda de riego de las producciones agrícolas.

En la vertiente al Mediterráneo, Unidad Hidrogeológica del Bético de Murcia, dado la orografía de la zona y los usos del suelo, no han existido explotaciones de aguas subterráneas, hecho éste que se ha visto favorecido por el alto grado de contaminación de las mismas. El conjunto de la sierra presenta varios afloramientos de aguas subterráneas, algunos de ellos naturales y otros producidos por las perforaciones de la actividad minera. Debido a esta actividad, llevada a cabo durante tiempo en la zona, muchos de ellos presentan sus aguas contaminadas.

- **Sísmicas.**

La Norma sismorresistente P.D. S.1. (1.974]) lo otorgaba un grado de sismicidad VIII en la escala M.K.,S.

La Norma NCSE/94 le atribuye una aceleración sísmica básica de 0,11 g, siendo g la acción de la gravedad, con un coeficiente de contribución K=1.

Por ello será obligada la aplicación de esta norma en los proyectos de edificaciones que se asienten en el ámbito del presente Plan Parcial.

1.1.1.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existente.

El ámbito del Plan Parcial no presenta indicios de cultivo alguno. No existe un uso determinado ya que los terrenos llevan tiempo sin cultivar y en barbecho. Dada la posición del ámbito del Plan Parcial, es clara su vocación urbana residencial.

La infraestructura existente queda grafiada en los planos de información del Plan Parcial.

No existen caminos, ni calles asfaltadas, excepto las zonas limítrofes con el Sector de Plan Parcial, y la carretera nacional 345 que actúa de vial estructural del sector.

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

Incidencias: no existen incidencias de patrimonio histórico artístico, ni de carácter protector en materia de espacios naturales.

1.1.1.4. Estudio de la estructura de la propiedad del suelo.

El ámbito de ordenación lo integra un único propietario del suelo, tal y como queda reflejado en el plano de información correspondiente y queda detallado en el preceptivo Programa de Actuación, dándose cumplimiento al artículo 172 de la Ley 1/2001, de 24 de Abril, del Suelo de la Región de Murcia, **LSRM**.

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-NOVIEMBRE-2004
EL SECRETARIO

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

1.2. Memoria Justificativa de sus determinaciones con relación al planeamiento general y a la legislación urbanística y sectorial en vigor.

1.2.1. Justificación de su procedencia. Objeto.

El presente proyecto de Plan Parcial Residencial, como instrumento de desarrollo del planeamiento general, significa el paso segundo en el desarrollo urbanístico de los suelos aptos para urbanizar residenciales así clasificados del término de La Unión. El objeto del presente documento es posibilitar la creación de una nueva zona residencial de ensanche del núcleo urbano de Portmán, con cumplimiento de los estándares urbanísticos que establece la legislación vigente; mínimos de calidad urbana que los instrumentos de planeamiento están obligados a respetar en todo caso, con lo cual la Ley asegura *ab initio* un mínimo inderogable de calidad de vida en el espacio urbano.

Igualmente, cumple las limitaciones impuestas por la legislación sectorial vigente; normas de ordenación que resultan de aplicación directa, en todo caso, exista o no planeamiento aprobado y que, por tanto, prevalecen sobre las determinaciones de este, así como - siendo instrumento de ordenación subordinado - respeta y desarrolla las previsiones establecidas por el planeamiento general (Normas Subsidiarias) para el suelo urbanizable, particularmente, el uso global y las intensidades máximas establecidas.

La aprobación del presente Plan Parcial, con la delimitación de una única Unidad de Actuación, a desarrollar, como se verá, por el sistema de concertación directa que establece el art. 178 **LSRM**, al tratarse de propietario único, con la aprobación del Programa de Actuación, Proyecto de Reparcelación (en su caso) y Proyecto de Urbanización, legitimarán la actuación urbanizadora sobre el área delimitada, la creación de nuevas parcelas residenciales y la edificación resultante de todo el proceso de gestión urbanística del suelo.

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-AGOSTO-2004

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006

1.2.2. Conveniencia y oportunidad. Motivación.

El presente proyecto de Plan Parcial de desarrollo del suelo apto para urbanizar del núcleo urbano de Portmán posibilitará la puesta en el mercado de nuevos suelos de tipo turístico - residenciales, y obedece a la necesidad objetiva de ampliar la oferta de residencial de turismo de alta calidad en el término municipal de La Unión, todo ello con las condiciones de calidad urbana que garantiza la **LSRM**.

En definitiva, el objeto de la actuación que se pretende es desarrollar las previsiones del planeamiento conforme demanda la realidad económica y su dinámica. Esta realidad no puede ser obviada por la Administración Pública, en este caso, la Administración Urbanística actuante, que asume, en virtud del mandato que le confiere la legislación urbanística en vigor, el papel de garantía de los intereses de la colectividad en relación a los intereses legítimos de los promotores.

Es preciso resaltar que cualquier instrumento de desarrollo del marco urbanístico vigente, el planeamiento lo integra, requiere necesariamente una adecuada explicación y motivación que ponga de manifiesto las bondades de la propuesta y su legalidad, atribuyendo así el carácter dinámico que al urbanismo corresponde.

Por ello, el presente documento no se limita a una mera justificación del cumplimiento de la normativa vigente, sino que abunda en la motivación de la actuación que se propone: la creación de una nueva área turístico residencial en la Bahía de Portmán, en desarrollo de las NN.SS. de Planeamiento Municipal, que actuará de ensanche natural del núcleo urbano actual y, a la vez, introduce un producto turístico – residencial de alta calidad, que se adapta a las demandas del incipiente mercado internacional, de carácter estable y no estacional, basado en criterios de integración paisajística y medioambiental.

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

APROBADO DEFINITIVAMENTE
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESIÓN DE FECHA
21-JUNIO-2006
EL SECRETARIO

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6- AGOSTO -2004
EL SECRETARIO

1.2.3. Justificación legal.

1.2.3.1. Clasificación del suelo.

La clasificación del área objeto del presente Plan Parcial es la de suelo "apto para urbanizar", y su calificación es la de uso global "residencial". Clasificación de suelo propia de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, que no diferencian entre suelos urbanizables "programados" o "no programados", con la nueva Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, "sectorizados" o "no sectorizados".

Las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal, en el apartado correspondiente a las "Ordenanzas correspondientes al suelo urbanizable" (página 161), establecen la superficie mínima de ordenación de un Plan Parcial, siendo la siguiente:

- Zona (A)... 7,5 Has.
- Zona (B)... 7,5 Has.

El suelo Apto para Urbanizar de Portmán viene determinado como Zona (B), zona de vivienda unifamiliar y/o colectiva y regulada por la Ordenanza AU – 1. La superficie total de esta bolsa de suelo urbanizable viene establecida en el documento de *Memoria, Superficie de los Diferentes Usos, Núcleo de Portmán, Suelo Urbanizable* (página 28):

Suelo Urbanizable.

- Residencial B..... 76.240 m2.
- Zonas Deportivas..... 15.000 m2.

La suma de ambas superficie resulta de 91.240 m2, si bien, según medición sobre plano, resulta de 88.164,20 m2.

Por tanto, la superficie mínima de ordenación establecida por las NN.SS. para un Plan Parcial es de 7,5 Has, y la superficie de la bolsa de suelo apto para urbanizar de Portmán, según las NN.SS. es de 9,12 Has (88.164,20 m2 sobre plano), con lo que la conclusión parece evidente: la bolsa de suelo apto para urbanizar de Portmán puede albergar un único Plan Parcial.

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
21- JUNIO -2006
EL SECRETARIO

INICIALMENTE APROBADO POR JUNTA DE GOBIERNO EN SESIÓN DE FECHA 6-AGOSTO-2004 EL SECRETARIO

1.2.3.2. Normativa vigente de aplicación al expediente.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Unión datan de Abril de 1.983. Por tanto, su contenido y determinaciones obedecen a las prescripciones del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, **TRLS 76**, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y que permaneció vigente hasta la promulgación y entrada en vigor del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, **TRLS 92**, aprobado por Real Decreto Legislativo de 26 de Junio de 1.992, cuerpo normativo declarado en su casi totalidad como inconstitucional y nulo por **STC 61/97** por falta de competencia del Estado en el campo urbanístico, y posteriormente derogado, a excepción de unos cincuenta artículos, por la Disposición Derogatoria Única de la **Ley 6/98**, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, lo que ha supuesto la "reviviscencia" como legislación urbanística supletoria del **TRLS 76** y sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística, **RPU, RGU y RDU**, según declara la propia sentencia constitucional.

Ante esta situación, las Comunidades Autónomas se han visto en la necesidad de elaborar una legislación urbanística propia. Así, surge la nueva Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por Ley 2/2002, de 10 de Mayo, **LSRM**.

Por lo expuesto, tenemos unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal plenamente vigentes, y empero redactadas conforme un texto legal vigente pero como derecho supletorio, esto es, vigente y de aplicación en todo aquello no regulado por la legislación urbanística de cada Comunidad Autónoma. Y, de otro lado, una nueva normativa autonómica que regula el urbanismo y la ordenación territorial. Por tanto y en primer lugar, es clave clarificar el marco jurídico que afectará al expediente del Plan Parcial de Ordenación y, en concreto, hasta que punto resulta aplicable la **LSRM** en la vida de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, instrumento de planeamiento que desaparece del mundo urbanístico con la nueva **LSRM** y que, sin embargo, hasta su sustitución adaptación a la **LSRM** conservará su vigencia.

DEFINITIVAMENTE APROBADO POR PLENO DE LA CORPORACION EN SESION DE FECHA 21-JULIO-2006 EL SECRETARIO

Esta cuestión queda resuelta por la Disposiciones Transitorias Tercera y Sexta de la **LSRM**, al señalar:

> " **Disposición transitoria tercera.**
>
> Los Planes de Ordenación y los instrumentos de planeamiento general que estén vigentes al tiempo de la entrada en vigor de esta Ley, mantendrán su vigencia, debiendo iniciarse su adaptación a la misma dentro de los dos años

siguientes a su entrada en vigor, sin perjuicio de lo dispuesto en las disposiciones transitorias de esta Ley."

"**Disposición transitoria sexta.**

Hasta tanto no se produzca la aprobación definitiva de los nuevos Planes Generales, al régimen urbanístico del suelo serán aplicables los siguientes criterios de equivalencia: el suelo urbano se regirá por el régimen dispuesto en esta Ley para el suelo urbano consolidado, salvo las unidades de ejecución delimitadas que se regirán por lo dispuesto para el suelo urbano no consolidado, con la excepción prevista en el artículo 68, apartado 2, de esta Ley; el suelo no urbanizable por el suelo no urbanizable protegido por el planeamiento, salvo las áreas específicas protegidas por la legislación sectorial o instrumentos de ordenación del territorio que lo harán por el suelo no urbanizable de protección específica; el suelo urbanizable programado existente por el previsto para el suelo urbanizable sectorizado, el suelo urbanizable no programado por el previsto para el suelo urbanizable sin sectorizar, **el suelo apto para urbanizar se equiparará al suelo urbanizable sin sectorizar, excepto que estuviese expresamente delimitado como sector para su desarrollo mediante un único plan parcial.**"

Cabe concluir, por lo expuesto, la plena vigencia de las Normas Subsidiarias hasta su sustitución por Plan General, actualmente en tramitación, con la equiparación de sus suelos aptos para urbanizar (**SAU**) al régimen jurídico que la **LSRM** establece para el suelo urbanizable "no sectorizado", salvo que estuviese delimitado como sector para su desarrollo mediante un único plan parcial, en donde se equiparan al suelo urbanizable "sectorizado".

Esto en cuanto a legislación urbanística de aplicación, completada con la legislación urbanística estatal, supletoria y vigente tras la meritada **STC 61/97**. Nos referimos al **TRLS 76 y sus Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística** y demás disposiciones vigentes como derecho supletorio, es decir, derecho vigente y de aplicación en defecto de regulación autonómica propia, a tenor de lo dispuesto por la meritada **STC 61/97**.

Junto a ello, resulta de aplicación la **Ley 6/98, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones** (en cuanto a clasificación del suelo, valoraciones, expropiaciones y régimen indemnizatorio), modificada por Real Decreto 4/2000, de Medidas Liberalizadoras del Mercado del Suelo y por Ley 10/2003, de 20 de Mayo, de medidas urgentes de

liberalización en el sector inmobiliario y transportes (BOE núm. 121, de 21 de mayo). Ley estatal de aplicación con el carácter de legislación básica en unos casos, plena en otros (según su Disposición Final Única, a la que nos remitimos), y que, en cuanto al Régimen Urbanístico del suelo, resulta de aplicación desde su entrada en vigor, a tenor de lo dispuesto en su Disposición Transitoria Primera, que, con a nueva redacción que le da la Ley 10/2003, dice lo siguiente:

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

> "**Disposición Transitoria Primera. (B)** *Normas de aplicación inmediata.-1ª. Sobre el régimen urbanístico del suelo. Las disposiciones de esta Ley contenidas en el artículo 1, apartado dos, y tres, número 1, serán de aplicación desde la entrada en vigor de la misma la ejecución de los planes y normas vigentes en dicho momento, sin perjuicio de las especialidades sobre gestión y uso del suelo de la legislación urbanística vigente.*
>
> *2.ª Sobre las normas de procedimiento. Las normas de procedimiento contenidas en el artículo 1, aparado tres, número 3 de esta Ley, serán de aplicación a los instrumentos de planeamiento en él referidos que se presenten ante el órgano administrativo competente a partir de la entrada en vigor de la misma."*

Finalmente, las propias Normas Urbanísticas de Planeamiento Municipal, con sus modificaciones puntuales, plenamente vigentes y de aplicación en todas aquellas cuestiones sobre las que no opera reserva de Ley; las normas sectoriales de aplicación y la específica de evaluación de impacto ambiental.

En conclusión, al Plan Parcial de ordenación de sector del suelo urbanizable residencial "Portomagno" le será de aplicación la siguiente normativa:

1. – Ley 6/98, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (**LRSV**), modificada por Ley 10/2003, de 20 de Mayo, de medidas urgentes de liberalización del sector inmobiliario y transportes.

2. - Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, modificada por Ley 2/2002, de 10 de abril (**LSRM**).

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACIÓN
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

3. Parte vigente del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, a tenor de lo dispuesto por la Disposición Derogatoria Única de la **LRSV (TRLS 92)**.

4. Legislación urbanística estatal y supletoria en vigor: Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976; Reglamentos de Planeamiento, Gestión y Disciplina Urbanística... **(TRLS 76, RPU, RGU Y RDU)**.

5. Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Unión. **(NN.SS.)**, con sus modificaciones puntuales.

6. En materia de Medio Ambiente: **Real Decreto Legislativo de Evaluación de Impacto Ambiental de 28 de junio de 1986 y Ley 1/1995, de 8 de marzo, de Protección del Medio Ambiente de la Región de Murcia** en lo que queda vigente tras la entrada en vigor de la **LSRM**.

7. Normativa sectorial de aplicación (carreteras...).

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESION DE FECHA
6- AGOSTO-2004

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACION
EN SESION DE FECHA
21-JUNIO-2006
EL SECRETARIO

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN EXTRAORDINARIA
6 AGOSTO 2004
EL SECRETARIO

1.2.3.3. Tramitación.

La promulgación de la Ley 1/2001, del Suelo de la Región de Murcia ha transformado profundamente la tramitación de las figuras de planeamiento de desarrollo como es el presente Plan Parcial. En cuanto a la tramitación de Planes Parciales de iniciativa pública previstos por el planeamiento general, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 140 de la **LSRM**:

"La tramitación de los Planes Parciales y Especiales se sujetará a las siguientes reglas:

a) La aprobación inicial se otorgará por el Ayuntamiento, sometiéndolo a información pública durante un mes mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Región y en dos diarios de mayor difusión regional.

   Cuando se trate de planes de iniciativa particular el acuerdo habrá de notificarse individualmente a los titulares que consten en el Catastro, para que, en el mismo plazo, puedan alegar lo que a su derecho conventa.

   Simultáneamente el Plan se someterá a informe de la Dirección General competente en materia de urbanismo, sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial, y de todos los organismos que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica; informes que deberán emitirse en el plazo de un mes.

   La denegación de la aprobación inicial de los planes de iniciativa particular cuando se presenten defectos que no sean subsanables a lo largo del procedimiento o cuando sean manifiestamente contrarios a la ordenación urbanística.

b) A la vista del resultado de la información pública, y previo informe de las alegaciones y de los informes emitidos, el Ayuntamiento acordará sobre su aprobación definitiva.

c) El Plan aprobado y copia del expediente completo se remitirán a la Dirección General competente para su conocimiento y efectos oportunos, notificándose a todos los interesados que consten en el expediente."

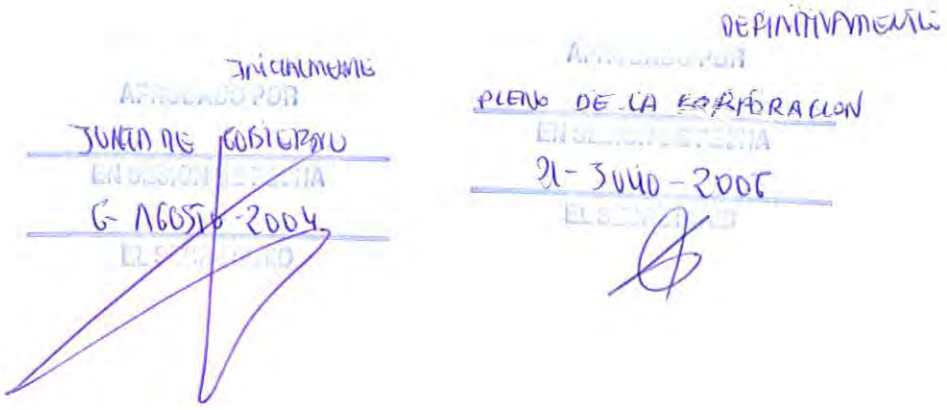
DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACIÓN
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

Al no proponerse ninguna modificación de las vigentes Normas Subsidiarias, el procedimiento terminará con la aprobación definitiva municipal.

1.2.3.4. Jerarquía de planeamiento.

El principio de jerarquía de planeamiento implica que no podrán aprobarse Planes Parciales sin que previa o simultáneamente, pero en expediente separado, se hayan aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación o las Normas Complementarias y Subsidiarias de Planeamiento que, en cada caso, desarrollen (art. 44 **RPU**).

En este mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 1.977.



INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN DE FECHA
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

1.3. Memoria de ordenación de los datos, superficies, aprovechamientos y cesiones que definen la ordenación.

1.3.1. La decisión de adoptar la planificación. Metas y objetivos.

La ordenación de la bahía de Portmán presenta la problemática de encontrarse degradada por los vertidos de Peñarroya y bordeada por las instalaciones del lavadero de mineral, por lo que una de las premisas de las vigentes **NN.SS.** es que todo el problema de la bahía sea tratado en detalle mediante un Plan Especial, que indicará las medidas a tomar para la conservación del medio, facilitando la posterior revisión de las Normas y la calificación y ordenación del suelo que resultará susceptible después del estudio citado (sic. Pág.12 de las **NN.SS.**).

No obstante lo anterior, las vigentes **NN.SS.** clasifican como suelo "apto para urbanizar" una zona al Oeste del actual núcleo urbano, por donde canalizar la expansión del mismo sin necesidad de esperar al citado Plan Especial. Esta es la zona objeto del presente Plan Parcial de Ordenación.

Se propone un desarrollo urbanístico de ensanche del núcleo urbano actual y, a la vez, un producto turístico – residencial de carácter marcadamente internacional, estable en el tiempo y no estacional, basado en criterios de integración medioambiental y paisajística. Una mejora en la oferta turística en donde la bahía de Portmán constituirá su principal recurso, junto a otros atractivos en su entorno inmediato, como son el Parque Regional de Calblanque, Monte de las Cenizas y Peña del Águila; el campo de golf de Atamaría - a cinco minutos del Portmán por la mejorada carretera regional MU –314 - o incluso el yacimiento arqueológico de la Cueva de la Victoria, con una enorme importancia antropológica.

La ordenación propuesta supone una respuesta desde el planeamiento a esa nueva demanda de zonas residenciales en contacto directo con la naturaleza, con buenos accesos a las vías de comunicación regionales y, a la vez, garantiza unos estándares mínimos de calidad urbana; aparcamientos públicos, viales de dimensiones suficientes, zonas verdes, espacios libres y suelos públicos destinados a albergar equipamientos, que van a beneficiar a toda la población de Portmán, mejorando sustancialmente el rango urbano del núcleo y la calidad de vida de sus residentes.

A la vez, esta actuación generará una importante reactivación económica, que llevará consigo una consolidación de los actuales núcleos urbanos de Portmán y La Unión, reforzando su centralidad y rango jerárquico, puesto que serán ambos núcleos urbanos los principales receptores de las actividades ligadas a los nuevos residenciales (restaurantes, tiendas,

APROBACIÓN DEFINITIVAMENTE
PLENO DE LA CORPORACIÓN
EN SESIÓN DE FECHA
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

oficinas...), lo que repercutirá en su desarrollo urbano, reflejo de transformación socioeconómica que beneficiará a sus residentes que, en el núcleo de Portmán, van a ver con toda probabilidad revalorizadas sus viviendas.

INICIALMENTE
APROBADO POR
JUNTA DE GOBIERNO
EN SESIÓN CELEBRADA EL
6-AGOSTO-2004
EL SECRETARIO

DEFINITIVAMENTE
APROBADO POR
PLENO DE LA CORPORACIÓN
EN SESIÓN CELEBRADA EL
21-JULIO-2006
EL SECRETARIO

1.4.- Ámbito, estructura general y zonificación básica.

- **Ámbito.**

Como ya se ha dicho, el suelo "apto para urbanizar" de Normas Subsidiarias se equipara al suelo urbanizable no sectorizado de la Ley 1/2001, de 24 de abril, del Suelo de la Región de Murcia, **LSRM**, *"excepto que estuviese expresamente delimitado como sector para su desarrollo mediante un único plan parcial"* (Disposición Transitoria Sexta de la **LSRM**).

Esta excepción es el supuesto en que nos encontramos, si ponemos en relación lo dispuesto en la trascrita Disposición Transitoria Sexta de la **LSRM** con lo señalado en las páginas 27 y 161 de las **NN.SS** de Planeamiento Municipal de La Unión - que establecen una superficie mínima de sector de Plan Parcial de 7,5 hectáreas, y una superficie total del suelo apto para urbanizar de Portmán de 9,12 hectáreas (y que son 88.164,20 m2 al medir sobre plano) -. **Por tanto, nos encontramos con un ámbito de suelo "apto para urbanizar" de NN.SS. a ordenar mediante un único plan parcial, por consiguiente, equiparable al suelo urbanizable "sectorizado" de la LSRM, en aplicación e la Disposición Transitoria Sexta de la LSRM.**

La superficie del sector, según **NN.SS.**, es de 9,12 hectáreas, si bien, según medición sobre planos, resulta de 88.164,20 Has, y limita:

- por el Norte, con el suelo no urbanizable.
- Por el Sur: con el suelo no urbanizable sujeto a Plan Especial.
- Por el Este: con el núcleo urbano de Portmán.
- Y, por el Oeste, con el suelo no urbanizable.

Definitivamente
Pleno de la Corporación
21- Julio- 2006

Provisionalmente
Junta de Gobierno Local
6- Agosto- 2004

- **Estructura general.**

A modo simplemente enunciativo, se proponen las siguientes pautas en cuanto a la estructura general.

- El sector se estructura en torno a la carretera nacional N – 314, estableciéndose una ordenación que respeta la Ley de Carreteras del Estado en cuanto a líneas de dominio público, línea de zona de servidumbre, línea de zona de afección y línea límite de edificación.

- Se propone una estructura viaria ortogonal, en clara disposición de ensanche del núcleo urbano actual, formada por tres grandes manzanas privadas una pública, destinada a equipamientos, con zonas verdes de transición con la carretera N - 314 y de ampliación del bulevar peatonal existente que linda con el sector.

- Criterios para la implantación de dotaciones:

  - ✓ Red viaria de importantes dimensiones.

  - ✓ Dotación de aparcamientos anejos a la red viaria.

  - ✓ Los equipamientos se concentran al sur del sector, en lo que será una unidad funcional de dotaciones y servicios.

  - ✓ Las zonas verdes públicas, de transición y esponjamiento con la N – 314, y de ampliación y recualificación del actual bulevar urbano peatonal que linda con el Sector, mejorando así la escena urbana, que de esta forma ofrecerá un nuevo punto de encuentro y un uso compartido con toda la población.

Definitivamente
Pleno de la Corporación
21- Julio - 2006

Inicialmente
Junta de Gobierno Local
6- Agosto- 2004

Inicialmente
Junta de Gobierno Local
EN SESIÓN DE FECHA
6-Agosto-2004
EL SECRETARIO

- **Zonificación básica.**

Se proponen los siguientes parámetros urbanísticos.

Denominación de la Zona de Ordenación Urbanística: **Plan Parcial Portmán Portomagno.**

1. Ámbito.

La zona del Plan Parcial Portmán Portomagno está constituida por todo el sector, de forma que la presente normativa será aplicable a todas las edificaciones del mismo.

2. Configuración de la zona.

La zona se configura por la integración del sistema de ordenación por *definición volumétrica*, la tipología edificatoria de *volumen contenedor* y el uso global *residencial*.

Definitivamente
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN DE FECHA
21-Julio-2006
EL SECRETARIO

3. Uso global.

Residencial.

4. Usos pormenorizados.

a) Uso dominante: Residencial Unitario (RU) y Residencial Múltiple (RM).

b) Usos compatibles: comercial, recreativo, hotelero y oficinas.

c) Usos incompatibles: industrial.

5. Parámetros urbanísticos.

a) Relativos a manzana y vial.

- ✓ Alineaciones a viales: las definidas en los planos de alineaciones.
- ✓ Rasantes: las definidas en los planos de rasantes.

b) Relativos a la intensidad.

- ✓ Coeficiente de edificabilidad neta (**CEN**):1,06774 m2/m2.

  - o **CEN** Parcela 1: 1,19062 m2/m2.
  - o **CEN** Parcela 2: 1,15387 m2/m2.
  - o **CEN** Parcela 3: 1,05400 m2/m2.
  - o **CEN** Parcela 4: 1,01181 m2/m2.

c) Relativos al volumen y forma.

- ✓ Número máximo de plantas: planta baja + 1 planta.
- ✓ Altura máxima reguladora: siete metros (7m).

6. Otras condiciones.

- ✓ Dotación de aparcamientos: la dotación mínima de aparcamientos en parcela privada será de 1 por cada 100 m2 construidos (art. 106.h **LSRM**).

- ✓ Equipamiento deportivo: art. 84 de las Normas Urbanísticas.

- ✓ Zonas verdes y espacios libres: art. 82 de las Normas Urbanísticas.

Inicialmente
Junta de Gobierno local
6- Agosto- 2004

Definitivamente
Pleno de la Corporacion
21- Julio- 2006

5. TABLA DE CUMPLIMIENTO DE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.

APROBADO Inicialmente
Junta de Gobierno Local
EN SESIÓN CELEBRADA
6 Agosto - 2004
EL SECRETARIO

- Superficie total (**ST**): 88.164,20 m2.
  - Privado (**P**): 41.285,45 m2.
    - Zonas Verdes y Espacios Libres Privados: 8.816,42 m2 (mínimo, por definir).
    - Ocupación bloque: 32.469,03 m2 (máximo, por definir).
  - Suelo Dotacional Público (**SD**): 46.878,75 m2.
    - Suelo Dotacional Público Viario (**RV + AV**): 20.764,96 m2.
    - Equipamientos Públicos (**EQ**): 21.427,72 m2.
    - Zonas Verdes y Espacios Libres Públicos (**ZV.PU**): 4.686,07 m2.
- Aprovechamiento de Referencia (**AR**): **0,50 m2/m2.**
- Aprovechamiento objetivo (**AO**): 44.082,10 m2/m2.

APROBADO Definitivamente
Pleno de la Corporación
EN SESIÓN CELEBRADA
21 - Julio - 2006
EL SECRETARIO

- **Cumplimiento de estándares. Art. 106 LSRM.**

Superficie Total (**ST**)	88.164,20 m2s.
Aprovechamiento de Referencia (**AR**)	0,50 m2/m2.
Aprovechamiento Objetivo (**AO**)	44.082,10 m2t.
Equipamientos (**EQ**)	21.427,72 m2 = 24,30% ≥ 15%
Aparcamientos Públicos (**AV**)	445 = 1,0095/100m2t ≥ 1/100 m2t.
Zonas Verdes Públicas (**ZV.PU**)	4.686,07 m2 = 5,31% ≥ 5%
Zonas Verdes Privadas (**ZV.PR**)	8.816,42 m2 = 10% ≥ 10%

La Unión. Enero de 2.004

Fdo: Ignacio Checa Benito.
Arquitecto.

COLEGIO OFICIAL DE ARQUITECTOS DE MURCIA
- 3 MAR 2005
VISADO
A LOS EFECTOS ESTATUTARIOS