

**TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACION PUNTUAL N° 34 NO ESTRUCTURAL  
DE LAS NN.SS. DE LA UNION**

SITUACION: c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola,  
Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión

PROMOTOR: Ayuntamiento de La Unión

ARQUITECTO: D. Salvador Hernández Esquiva

EXP. ESTUDIO:

06 / 2022

EXP. COLEGIAL:

COPIA DE:

Firmado digitalmente por  
HERNANDEZ ESQUIVA, SALVADOR  
(FIRMA)  
Fecha: 2025.02.17 11:41:27 +01'00'

## ÍNDICE

### Memoria:

1	Antecedentes.....	1
2	Disposiciones Generales.....	1
2.1	Naturaleza y Ámbito.....	1
2.2	Fincas Catastrales afectadas por la modificación.....	3
2.3	Efectos.....	3
2.4	Promotor.....	3
3	Memoria.....	4
3.1	Justificación de la procedencia de su redacción.....	4
3.2	Objeto.....	4
3.3	Alternativas.....	4
3.4	Justificación de la propuesta.....	5
4	Normas Urbanísticas.....	6
5	Programa de Actuación.....	7
6	Análisis respecto al Impacto de Género y Diversidad de Género que esta Modificación Puntual pueda producir.....	7
6.1	Genealogías de un urbanismo inclusivo.....	7
6.2	La jurisprudencia sobre género en el urbanismo.....	8
6.3	La jurisprudencia del Tribunal Supremo.....	8
6.4	Impacto de Género y Diversidad de Género en la Modificación N° 34 propuesta.....	8
7	Estudio Económico Financiero.....	9
8	Justificación de la necesidad de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.....	9
8.1	Tramitación en la Dirección General de Medio Ambiente.....	10

### Anexo a la Memoria - Fincas Catastrales:

- Finca - 6263901XG8666S0001AS
- Finca - 6263204XG8666S0002AD
- Finca - 6263204XG8666S0003SF
- Finca - 6263204XG8666S0004DG
- Finca-6263202XG8666S0001GS
- Finca-6262202XG8666S0001PS
- Finca-5964707XG8656S0001HI

### Anexo a la Memoria - Memoria de Viabilidad Económica:

- 1 Contexto Legal.
- 2 Metodología.
- 3 Actuación Urbanística objeto del Estudio.
- 4 Análisis estático de la Viabilidad Económica de la Actuación.
- 5 Conclusiones del Informe de Viabilidad Económica.

### Planos:

#### Información

- I-1 Situación.
- I-2 Emplazamiento del Ámbito de Actuación.
- I-3 Ámbito sobre Zonificación en Papel, NN. SS. 1982
- I-4 Ámbito sobre Alineaciones en Papel, NN. SS. 1982
- I-5 Ámbito adaptado sobre Vuelo 1/1000
- I-6 Ámbito adaptado sobre Cartografía Catastral.

#### Ordenación

- O-1 Zonificación Modificada sobre vuelo 1:1000
- O-2 Zonificación Modificada, sobre Cartografía Catastral.
- O-3 Zonificación y Alineaciones Modificadas sobre Papel, NN. SS. 1982.
- O-4 Justificación de No Aumento de Aprovechamiento Urbanístico
- O-5 Justificación de Reducción de Superficie de Viales.

### Documentación adjunta:

- Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente

Memoria

## 1 Antecedentes.

La discrepancia entre la realidad física y la ordenación propuesta por las Normas Subsidiarias en la confluencia del viario de las calles Horno, del Aseo, de las Flores, Amapola y Suspiro, dentro de la delimitación de suelo urbano, pone de manifiesto la falta de funcionalidad de dicha ordenación en el vértice de suelo urbano.

Por ello se redacta el presente documento a fin de reordenar la distribución de viales y manzanas en el ámbito de actuación de esta modificación propuesta por las Normas Subsidiarias, para adaptarlo a la realidad física existente y generar una ordenación más racional y eficaz, respetando la edificabilidad original.

Por la cercanía al ámbito de la intervención, también se corrige el trazado de la calle Aljibe en la planimetría de las NN. SS. para grafiar su realidad física.

## 2 Disposiciones Generales.

### 2.1 Naturaleza y Ámbito.

La presente modificación tiene la consideración de **modificación no estructural** de las Normas Subsidiarias del municipio de La Unión, atendiendo al artículo 173 de la Ley 13/2015 de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, por los siguientes motivos:

-La modificación no afecta a sistemas generales, no supone un cambio del uso global y no modifica el aprovechamiento de un sector o ámbito de actuación.

-La modificación no afecta a más de 50 hectáreas, tampoco reclasifica suelo no urbanizable y no reduce las dotaciones computadas por el plan.

-La modificación no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general.

Su contenido se determina en el presente documento.

El ámbito de la Modificación comprende parte de las manzanas catastrales 62622, 62632 y 62639 situadas en la cercanía de la confluencia de las calles Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola, Suspiro y la prolongación de la calle Pelayo, extendiéndose hasta la calle Aljibe, que va desde la calle Horno a del Aseo y cuyo trazado en la cartografía de Zonificación de las NN.SS. difiere de su realidad física consolidada.



## **2.2 Fincas Catastrales afectadas por la modificación.**

Las Fincas Catastrales afectadas por la modificación de la confluencia de varias calles hasta la prolongación de c/ Pelayo

6263202XG8666S0001GS  
6262202XG8666S0001PS  
5964707XG8656S0001HI

Las Fincas Catastrales afectadas por Alineación real de la calle Aljibe.

6263204XG8666S0002AD  
6263204XG8666S0003SF  
6263204XG8666S0004DG  
6263901XG8666S0001AS

Se acompaña Anexo a la memoria - Fincas Catastrales

## **2.3 Efectos.**

La aprobación de la presente modificación le confiere los efectos que se determinan en la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia, y en el artículo 5 del Título 1, Capítulo 1 de las N.N.S.S. de Planeamiento de La Unión.

## **2.4 Promotor.**

El promotor del presente expediente, es el Ayuntamiento de La Unión con CIF Nº: P-3004100-H, y domicilio a efecto de notificaciones en calle Mayor nº 55, Edificio "Casa del Piñón", de La Unión, teléfono: 968 560 660

### **3 Memoria.**

#### **3.1 Justificación de la procedencia de su redacción.**

El motivo y justificación de la redacción del presente expediente es la de reordenar de una forma racional la distribución de viales en la confluencia entre las calles Horno, del Aseo, de las Flores, Amapola y Suspiro, que en la planimetría de la Normas Subsidiarias discurrían hasta un punto del perímetro de Suelo Urbano. Este sistema radial de cuatro calles en un ángulo de solo 70° creaba una zona donde la superficie de viales era desproporcionadamente grande e innecesaria con relación a las manzanas que servía y además dificultaba la natural escorrentía de las aguas pluviales.

La presente modificación trata de adaptar la ordenación a la realidad física existente, basada en la prolongación de la calle Pelayo, dando lugar a una ordenación más natural y funcional.

Por la cercanía a este punto, se aprovecha la presente modificación para adaptar el trazado de la c/ Aljibe, pequeño vial consolidado comprendido entre las calles Horno y del Aseo, a la realidad existente.

La Modificación también potencia la fluidez de circulación en la zona con recorridos más pequeños.

En definitiva, la ordenación que se propone supone una alteración de las determinaciones gráficas establecidas en las Normas Subsidiarias, que excede de lo previsto en las propias Normas como posibilidad de ajuste, y que no alcanza el supuesto de revisión, por lo que procede formular la presente modificación.

#### **3.2 Objeto.**

Modificación de la cartografía municipal para que en ella se recoja la reforma de la confluencia de las calles Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola, Suspiro y prolongación de c/ Pelayo a su trazado físico real con ajuste del trazado de calle Pelayo y calle Aljibe manteniendo el límite de suelo urbano y la edificabilidad.

El soporte de la mencionada modificación son los planos de NN.SS. nº 13 3 3-1 y nº 27 6 6-1 referente a zonificación y perímetro urbano y alineaciones, el cual se procede a modificar.

#### **3.3 Alternativas.**

Se contemplaron en el avance dos alternativas:

- 1.-Dejar sin modificar, con el correspondiente perjuicio argumentado en este documento.
- 2.-Acometer esta modificación de NN. SS.

Racionalmente se ha optado por la alternativa 2, ya realizada materialmente en su día.

### 3.4 Justificación de la propuesta.

La propuesta trata de reordenar el trazado de los viales en el ámbito de actuación, reflejando en el planeamiento la prolongación de la calle Pelayo que actualmente reduce la longitud de las manzanas que confluyen en el límite del suelo urbano según la previsión de las Normas Subsidiarias, generando una nueva manzana dentro de la delimitación de suelo urbano con frente a la calle Pelayo. La edificabilidad que se reduce en las manzanas 62622 y 62632, se compensa con la edificabilidad que se genera en la nueva manzana (dentro de la finca catastral 5964707XG8656S), afectada por la Norma U-1, junto al límite de Suelo Urbano, entre el punto de confluencia de las calles referidas y la prolongación de la calle Pelayo, donde ahora convergerán esas calles.

En cuanto a la calle Aljibe, (pequeño vial que comunica la calle Horno con la calle del Aseo y que afecta sólo a una manzana), la modificación tiene como único objetivo reflejar la realidad existente en cuanto a su trazado, tratándose de un vial consolidado y urbanizado que cuenta con servicios urbanísticos, aceras e itinerario vehicular asfaltado..

Ahora se han unido las dos situaciones anómalas pendientes en la zona, para convertirlas en la Modificación nº 34 de las NN. SS. y por lo tanto se ha procedido a la justificación de sus edificabilidades de manera global.

La modificación se basa por tanto en dos actuaciones:

- Sustituir las prolongaciones de las calles Horno, del Aseo, de las Flores Amapola y Suspiro que confluyen radialmente en un punto, esquina del límite de suelo urbano, por una manzana edificable con frente a la prolongación de la calle Pelayo (prolongación ya existente en la realidad) que articulara la circulación desde las referidas calles radiales. Esta modificación comporta una transferencia de edificabilidad de las manzanas catastrales 62632 y 62622 a la nueva manzana.
- Definir un nuevo trazado de la calle Aljibe, coincidiendo con la realidad física actual.

#### Justificación de no aumento del aprovechamiento urbanístico.

En el plano O-4 se justifica que la nueva ordenación propuesta no supone un aumento del aprovechamiento urbanístico.

Para ello se ha calculado la edificabilidad de las manzanas afectadas por la modificación (teniendo en cuenta que la ordenanza de aplicación es la U-1), en los dos escenarios: en un primer lugar, según la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias; y en segundo lugar, según la ordenación propuesta en la presente modificación, pudiendo concluir que no existe un incremento del aprovechamiento urbanístico.



El aprovechamiento urbanístico de las manzanas según la ordenación fijada por las Normas Subsidiarias se calcula multiplicando por 2 la superficie de las manzanas, ya que la edificabilidad de la ordenanza U-1 viene fijada por la aplicación de los parámetros urbanísticos de 15 m de fondo edificable y 2 plantas de altura máxima permitida. Al tratarse de manzanas con una profundidad menor de 30 m, la ocupación por planta es el 100% de la superficie.

El cálculo de la edificabilidad según la ordenación que se propone en la presente modificación se ha realizado del mismo modo. Excepto en el caso de la manzana situada en la finca de referencia catastral 5964707XG8656S, donde la edificabilidad se ha calculado considerando la profundidad edificable de 15 m en el frente al vial público (calle Pelayo) y dos plantas de altura.

Observaciones: Para el cálculo de la edificabilidad, se ha trabajado sobre la base cartográfica vuelo 1:1.000 del año 2014, sobre la cual se ha adaptado la Zonificación en papel de las NN. SS.

Cuadro comparativo de edificabilidad en el ámbito de actuación:

SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACIÓN						3.647,17 m <sup>2</sup>		
ESTADO INICIAL				ESTADO MODIFICADO				
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICAB.	NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD			
62632	630,28 m <sup>2</sup>	1.260,56 m <sup>2</sup>	62632	378,30 m <sup>2</sup>	756,60 m <sup>2</sup>			
62622	567,59 m <sup>2</sup>	1.135,18 m <sup>2</sup>	62639	155,90 m <sup>2</sup>	311,80 m <sup>2</sup>			
			59647	1.164,67 m <sup>2</sup>	1.327,34 m <sup>2</sup>			
TOTAL PARC.	1.197,87 m <sup>2</sup>	2.395,74 m <sup>2</sup>		1.698,87 m <sup>2</sup>	2.395,74 m <sup>2</sup>			
SUPERFICIE DE VIALES		2.449,30 m <sup>2</sup>			1.948,30 m <sup>2</sup>			

Lo que justifica que no existe ningún incremento de edificabilidad.

#### 4 Normas Urbanísticas.

El presente texto no modifica ningún aspecto de las Normas Urbanísticas contenidas en las Normas Subsidiarias.

En cuanto a la edificabilidad en la nueva parcela 59647, donde aparecen medianerías vistas, se estará a lo dispuesto en el artículo 54 Entrantes, salientes y Vuelos de las NN.SS. en su apartado 5:

*“Se permitirá el retranqueo de las construcciones de la alineación oficial siempre que no dejen medianerías al descubierto, adosando los cuerpos de edificación, pudiendo admitirse su conversión en fachada, o su decoración con los mismos materiales y características de las fachadas existentes. Dichos retranqueos no alterarán la altura de la edificación.”*

## **5 Programa de Actuación.**

No se modifican las determinaciones del programa de actuación.

## **6 Análisis respecto al Impacto de Género y Diversidad de Género que esta Modificación Puntual pueda producir.**

### **6.1 Genealogías de un urbanismo inclusivo.**

Trabajos que ya hoy pueden considerarse clásicos como los de Dolores Hayden o los de Teresa Boccia, que reflexiona sobre cómo el tiempo social está estrechamente interrelacionado con el régimen de horarios, y también con la organización del espacio sobre el cual los horarios se estructuran y, por lo tanto, la disposición morfológica y la estructura urbanística de la ciudad se encuentran en el origen de las actuales preocupaciones.

Diversas investigaciones desde la década de los 60 del S. XX han puesto de manifiesto la necesidad de impulsar políticas públicas tendentes a remover en el diseño y la renovación de la ciudad cualquier obstáculo discriminatorio.

Tradicionalmente se han teniendo en cuenta en el diseño urbano aspectos relacionados con la eficiencia económica y organización del tráfico de vehículos a motor, frente a las necesidades sociales, como pueden ser los requeridos por las mujeres y los grupos de menor renta, así como primar el facilitar la conciliación de la vida laboral y familiar de las personas, mayor oferta de servicios locales y de proximidad, y otros que, a la postre, influyen directamente en la accesibilidad de los diferentes grupos y colectivos sociales a las oportunidades de empleo, y el acceso a servicios y equipamientos, tanto públicos como privados en condiciones de igualdad. En definitiva, no vincular la planificación urbanística únicamente a las actividades productivas y económicas, si no tener en cuenta y potenciar el trabajo reproductivo y las labores de cuidado, dando cabida a todas las etapas de la vida del ser humano en un mismo entorno urbano, e incluso, en el interior de las viviendas (a través de la equidad habitacional y enfoque de género en la vivienda).

El informe de impacto de género es un estudio que deben incluir los instrumentos de ordenación y urbanísticos sobre el impacto de género que puedan causar al regular cuestiones como la ubicación y características de los viales y conexión de redes generales y locales en conexión con centros docentes, equipamientos, transportes y movilidad y edificaciones relacionadas con la seguridad pública y la prevención de las agresiones a las mujeres. Todo ello en el marco de una realidad social en el que la mujer asume mayoritariamente las funciones de cuidado y atención de ancianos, niños y discapacitados.

## 6.2 La jurisprudencia sobre género en el urbanismo.

La Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, plasma en su exposición de motivos que: *“La ordenación general de las políticas públicas, bajo la óptica del principio de igualdad y la perspectiva de género, se plasma en el establecimiento de criterios de actuación de todos los poderes públicos en los que se integra activamente, de un modo expreso y operativo, dicho principio; y con carácter específico o sectorial...”*

Y de manera más explícita en su artículo 31.3 cuando refiere que: *“Las Administraciones públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia”*.

El legislador consagra el cumplimiento del mandato anterior en el artículo 20.1.c del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, ordenando que, para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en dicha norma, las Administraciones Públicas y, en particular, las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística (comunidades autónomas y municipios), deberán: *“atender, teniendo en cuenta la perspectiva de género, en la ordenación de los usos del suelo, a los principios de accesibilidad universal, de movilidad, de eficiencia energética, de garantía de suministro de agua, de prevención de riesgos naturales y de accidentes graves, de prevención y protección contra la contaminación y limitación de sus consecuencias para la salud o el medio ambiente.”*

## 6.3 La jurisprudencia del Tribunal Supremo.

El Tribunal Supremo, en su Sentencia de fecha 10 de diciembre de 2018 (RCA-3781/2017), recoge que el principio de igualdad de género no resulta una cuestión neutral en materia de urbanismo pues el “principio de igualdad de trato es un principio inspirador de la nueva concepción del desarrollo urbano, que exige una ordenación adecuada y dirigida, entre otros fines, a lograr la igualdad efectiva entre hombres y mujeres”, no siendo necesario el sometimiento del plan a un trámite específico para que esa perspectiva sea tenida en cuenta.

## 6.4 Impacto de Género y Diversidad de Género en la Modificación Nº 34 propuesta.

Inicialmente debe quedar claro que el nivel de exigencia en la valoración del impacto de género no puede ser el mismo cuando se trata de un planeamiento general que cuando se trata de una modificación puntual que afecta a una superficie y objeto limitado.

Esta Modificación no actúa sobre parámetros, que tengan en la diversidad y la perspectiva de género su acento, ya que se circunscribe a la adaptación en un ámbito limitado del diseño viario aprobado en las NN. SS. de 1982 al existente físicamente, con una redistribución de su edificabilidad entre las manzanas afectadas.

Su planteamiento no incide en su ámbito, sobre ninguna normativa que haga posible la transformación en materia de igualdad de género, únicamente la movilidad se ha visto mínimamente bonificada si se compara el viario aprobado en las NN.SS. en el año 82 con el existente. Lo que mejoraría mínimamente la inclusión, al disminuirse los recorridos en la vía pública.

## **7 Estudio Económico Financiero**

Se acompaña en el Anexo a Memoria - Memoria de Viabilidad Económica

## **8 Justificación de la necesidad de someterse a Evaluación Ambiental Estratégica simplificada.**

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental en su artículo 6.2.apartado a), prevé que las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado 1 serán objeto de evaluación ambiental estratégica simplificada.

A su vez, la Disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, establece en su apartado 2 que, a los efectos previstos en la legislación estatal básica, se entiende por modificaciones menores, entre otros, apartado b) las modificaciones no estructurales de los instrumentos de planeamiento urbanístico y las normas complementarias.

Según el apartado 4 de dicha disposición adicional primera, modificado por el Decreto-Ley nº 5/2022, de 20 de octubre, de dinamización de inversiones empresariales, libertad de mercado y eficiencia pública, no están sujetos a los procedimientos de evaluación ambiental estratégica, al no tener efectos significativos en el medio ambiente y no estar dentro de los supuestos previstos en el artículo 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación ambiental, siempre que cumplan los requisitos establecidos en el siguiente apartado de esta disposición adicional, las siguientes modificaciones, entre las que se encuentran según el apartado d) Las modificaciones no estructurales del planeamiento general que afecten únicamente a suelo urbano.

Atendiendo al apartado 5 de dicha disposición adicional primera, donde se establecen los requisitos que deben cumplir las modificaciones para estar exentas de evaluación ambiental estratégica, se expone lo siguiente:

- a) Que la presente modificación no altera los usos globales, los sistemas generales ni el aprovechamiento del sector o unidad de actuación.
- b) La presente modificación no supone una modificación sustancial del proyecto base y en ningún caso constituye el marco de futuros proyectos que estén sujetos a evaluación ambiental.
- c) En el ámbito de actuación no existen valores ambientales con normativa específica.
- d) El instrumento que modifica, en nuestro caso las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, no ha sido sometido previamente a evaluación ambiental.

Por lo tanto, al no cumplir uno de los requisitos del apartado 5, se entiende que la presente modificación no está exenta y por lo tanto deberá someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada, según el artículo 6 apartado 2a de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental

Visto lo anterior, se redacta el Documento ambiental estratégico según el artículo 29 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre para poder solicitar el inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada ante el órgano competente.

### 8.1 Tramitación en la Dirección General de Medio Ambiente.

Con fecha 4 de enero de 2023 se remite a la Dirección General de Medio Ambiente oficio adjuntando documentación correspondiente para inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada. A la vista de la documentación aportada y los informes técnicos obrantes en el expediente, el órgano ambiental ha seguido el procedimiento legal, tramitando el expediente **EAE20230001** de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada referente a la Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión, por encuadrarse en el artículo 6.2.a) de la citada ley, en el que el Ayuntamiento de La Unión actúa como promotor y órgano sustantivo.

Con fecha 16 de mayo de 2024, se ha emitido la Resolución, que dicta:

*“Emitir el Informe Ambiental Estratégico que se anexa, concluyendo que la Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe, y por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.”*

Adjunto a este documento la Resolución de la Dirección General de Medio Ambiente.

Fdo. Salvador Hernández Esquivá.  
La Unión, Febrero de 2025.

# Anexo a la Memoria Fincas Catastrales





GOBIERNO DE ESPAÑA

MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6263204XG8666S0002AD

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL ALJIBE 5 Es:1 Pl:00 Pt:A DUPLEX A  
30360 LA UNION [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 138 m2

Año construcción: 2006

### Construcción

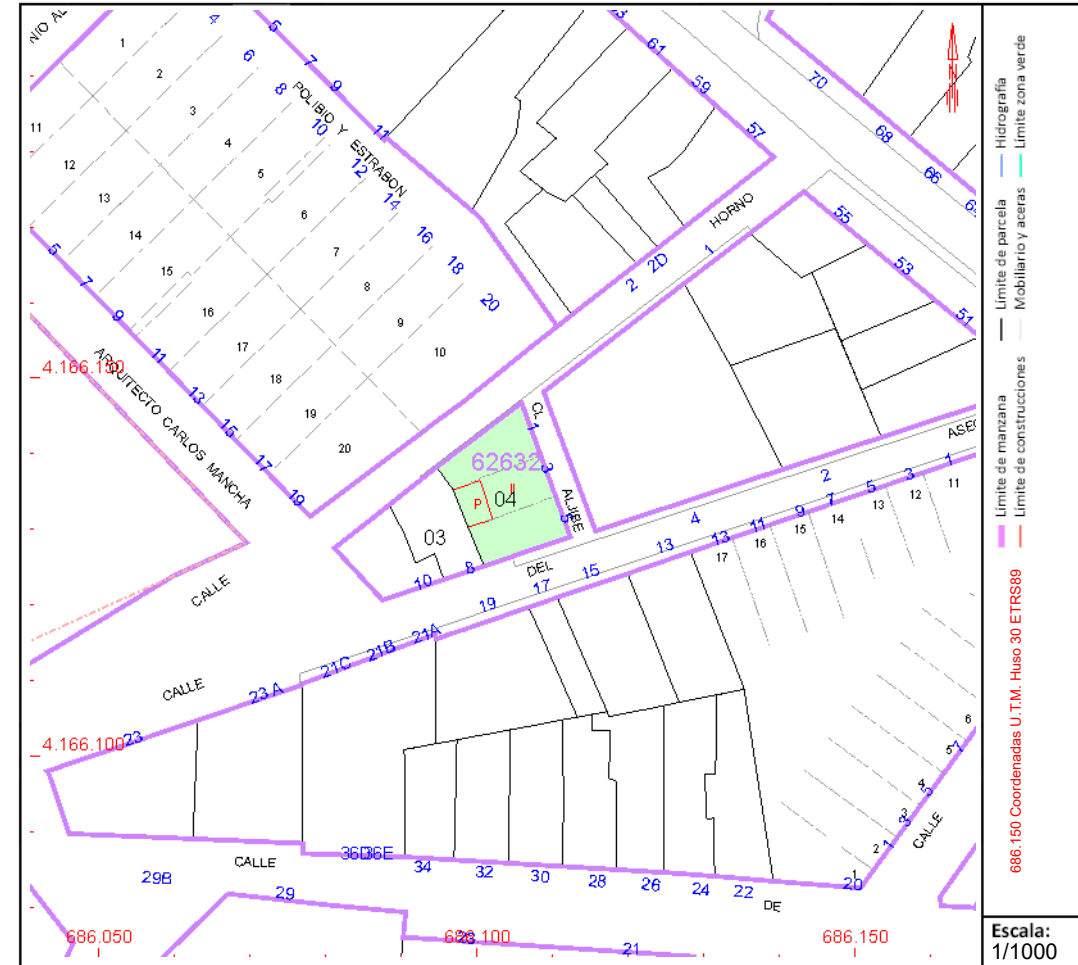
Destino	Escalera / Planta / Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/A	126
APARCAMIENTO	1/00/A	12

## PARCELA

Superficie gráfica: 209 m2

Participación del inmueble: 30,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"





GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6263204XG8666S0003SF

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL ALJIBE 3 Es:1 Pl:00 Pt:B DUPLEX B  
30360 LA UNION [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 113 m2

Año construcción: 2006

### CONSTRUCCIÓN

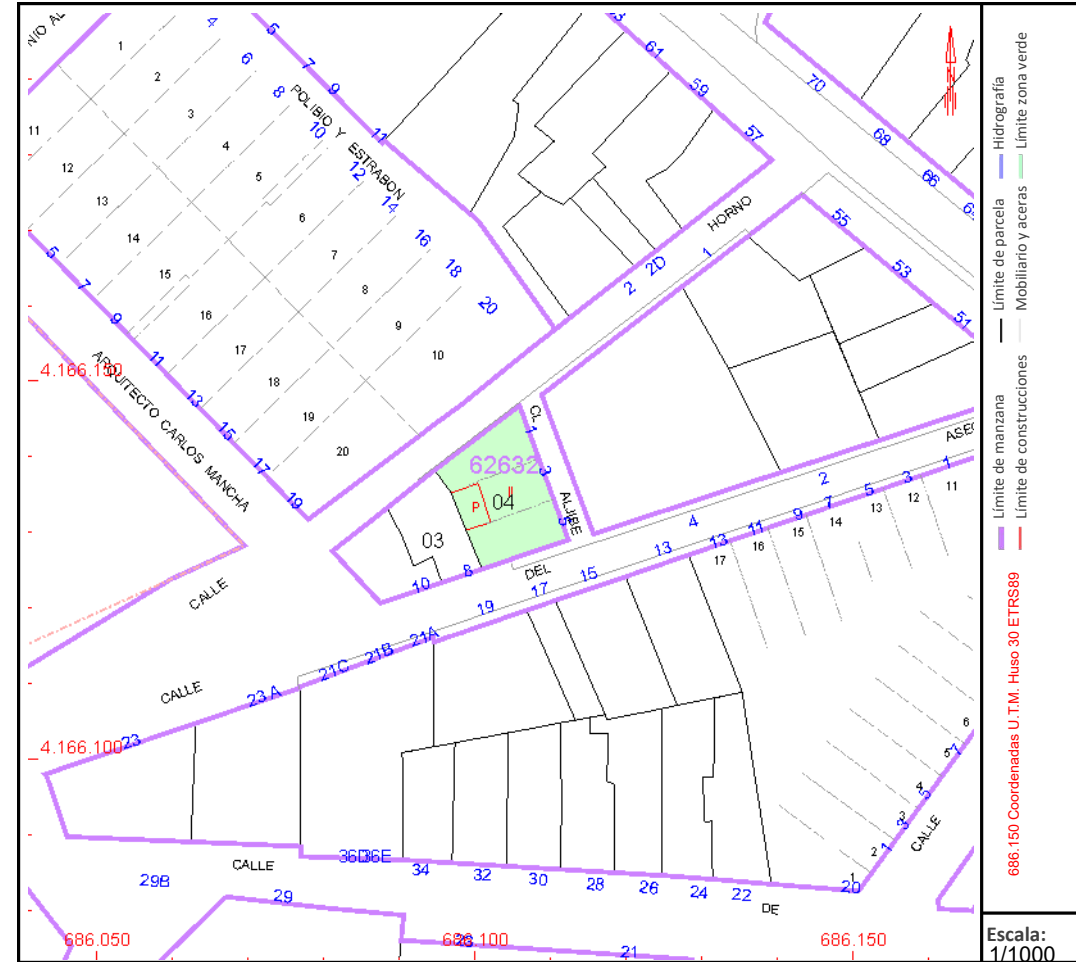
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/B	101
APARCAMIENTO	1/00/B	12

## PARCELA

Superficie gráfica: 209 m2

Participación del inmueble: 30,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6263204XG8666S0004DG

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CL ALJIBE 1 Es:1 Pl:00 Pt:C DUPLEX C  
30360 LA UNION [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Residencial

Superficie construida: 155 m2

Año construcción: 2006

### CONSTRUCCIÓN

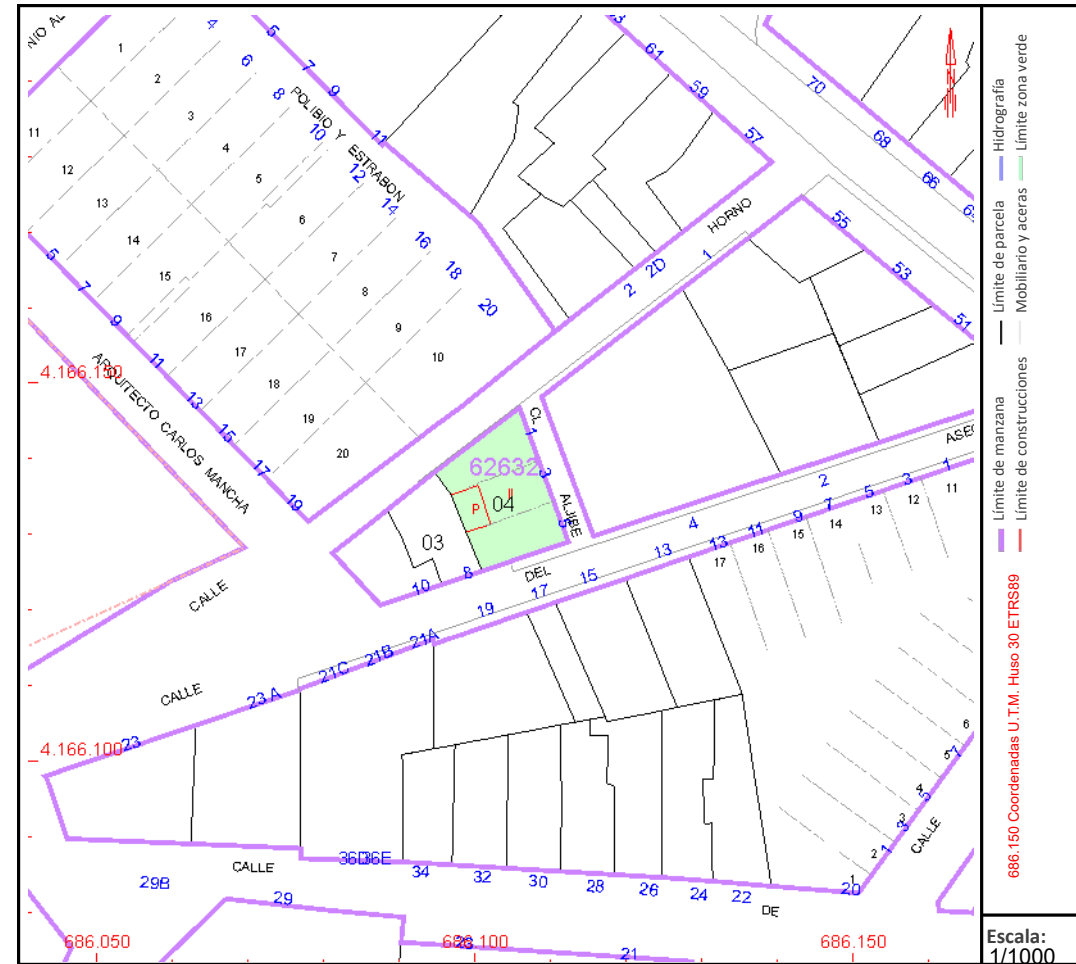
Destino	Escalera/Planta/Puerta	Superficie m <sup>2</sup>
VIVIENDA	1/00/C	143
APARCAMIENTO	1/00/C	12

## PARCELA

Superficie gráfica: 209 m2

Participación del inmueble: 40,00 %

Tipo: Parcela con varios inmuebles [division horizontal]



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"



GOBIERNO DE ESPAÑA

VICEPRESIDENCIA PRIMERA DEL GOBIERNO

MINISTERIO DE HACIENDA

SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA

DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO

# CONSULTA DESCRIPTIVA Y GRÁFICA DE DATOS CATASTRALES DE BIEN INMUEBLE

Referencia catastral: 6263202XG8666S0001GS

## DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

### Localización:

CLASEO 10 Suelo SUELO  
30360 LA UNION [MURCIA]

Clase: URBANO

Uso principal: Suelo sin edif.

Superficie construida:

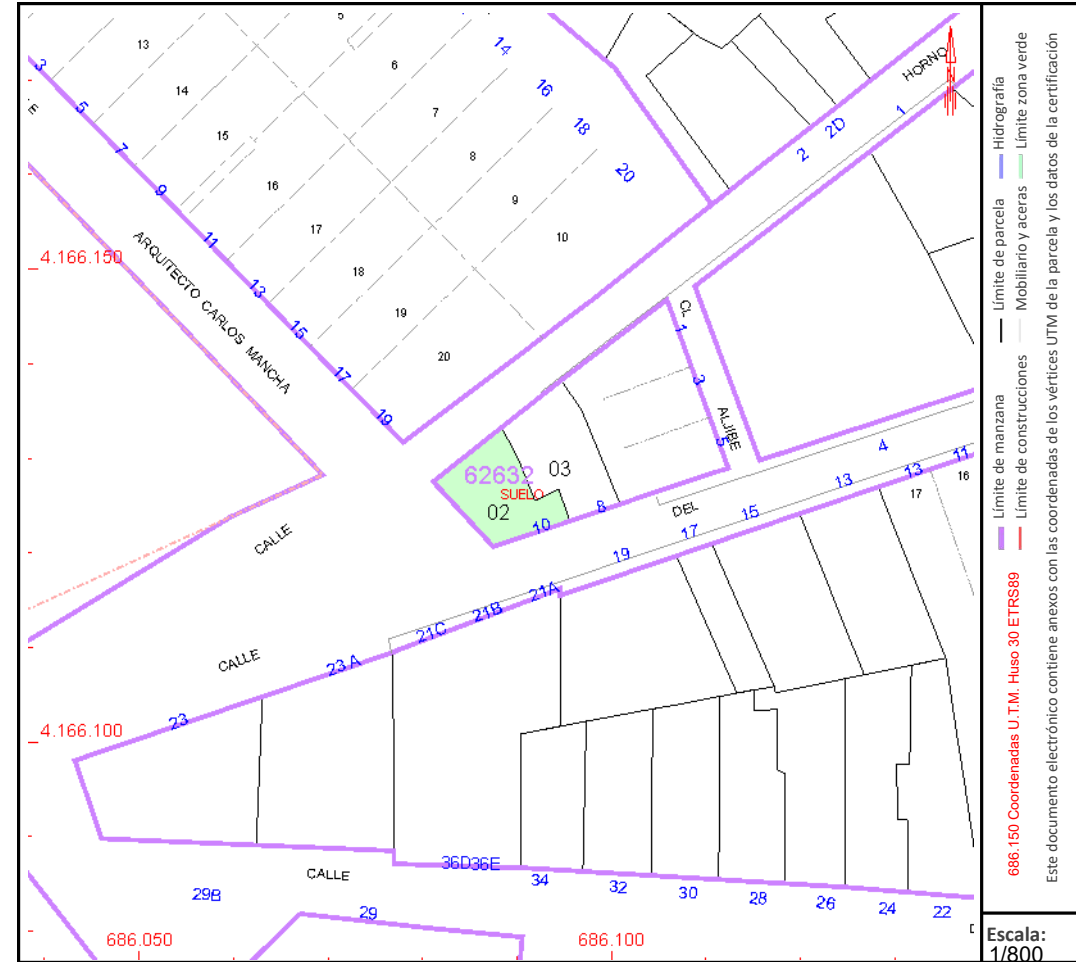
Año construcción:

## PARCELA

Superficie gráfica: 88 m2

Participación del inmueble: 100,00 %

Tipo:



Este documento no es una certificación catastral, pero sus datos pueden ser verificados a través del "Acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC"

Martes , 25 de Junio de 2024





# **Anexo a la Memoria**

## **Memoria de Viabilidad Económica**

## **1 CONTEXTO LEGAL.**

La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano requiere la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad. Así se establece en el apartado quinto del artículo 22 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que:

«La ordenación y ejecución de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, requerirá la elaboración de una memoria que asegure su viabilidad económica, en términos de rentabilidad, de adecuación a los límites del deber legal de conservación y de un adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas derivados de la misma, para los propietarios incluidos en su ámbito de actuación, y contendrá, al menos, los siguientes elementos...»

Por tanto, el principal cometido del presente documento es la justificación de la viabilidad económica de la actuación planteada en los términos de rentabilidad de la promoción, adecuación a los límites del deber legal de conservación y al adecuado equilibrio entre los beneficios y las cargas de la misma para los propietarios incluidos en el ámbito. Por ello se aporta un estudio de los costes y beneficios para la actuación a fin de poner de manifiesto que este proyecto es viable desde un punto de vista económico.

## **2 METODOLOGÍA.**

La finalidad primaria de una Memoria de Viabilidad Económica se dirige a la justificación de la rentabilidad económica para la propiedad del suelo, a manera de un análisis coste-beneficio al uso, que debe comportar, como hemos expuesto, cualquier actuación de transformación urbanística, enfocada específicamente hacia el interés de sus propietarios, si bien y complementariamente, también permite constatar la correcta asignación por el planeamiento de los aprovechamientos urbanísticos en función de la consecución de un equilibrado balance entre las cargas y los beneficios. De forma complementaria, la memoria permite también constatar las consecuencias económicas que pueden producirse en el resto de los operadores que pudieran intervenir en el desarrollo del proyecto.

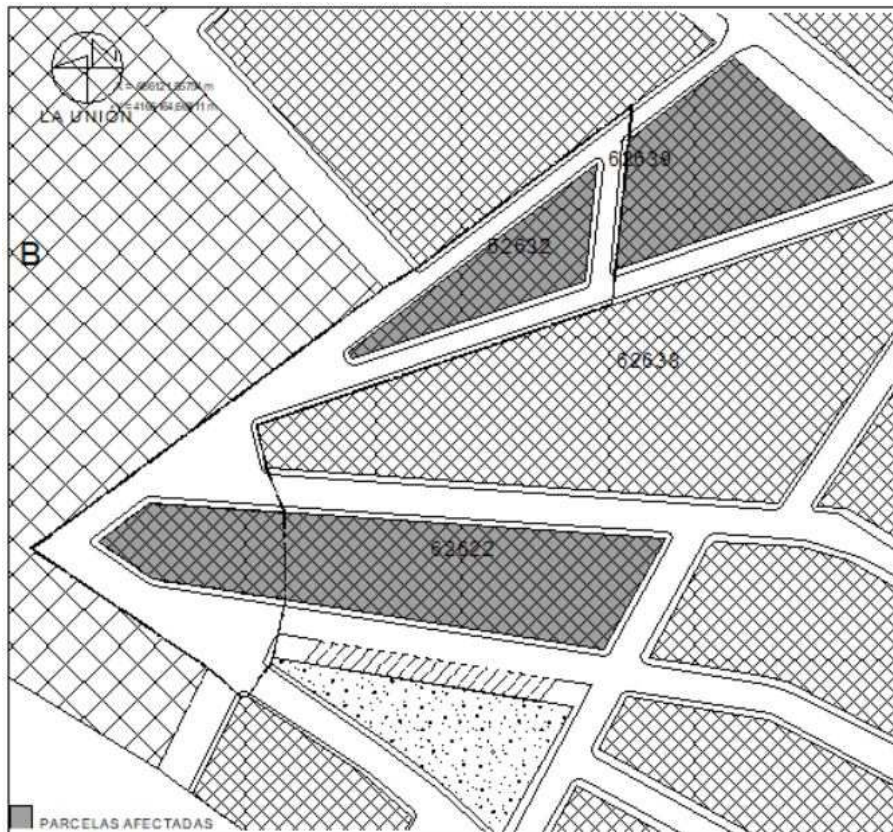
## **3 ACTUACIÓN URBANÍSTICA OBJETO DE ESTUDIO**

La viabilidad económica que se analiza, tiene como objetivo principal el desarrollo y ejecución del Ámbito de la Modificación Puntual Nº 36 de las NN. SS. de La Unión (Murcia), comprendiendo manzanas destinadas a uso residencial y viales conforme a las condiciones de edificabilidad de la ordenación modificada. Conservándose la edificabilidad y el uso inicial, y con una disminución de la superficie de viales igual al aumento de la superficie de parcelas privadas.

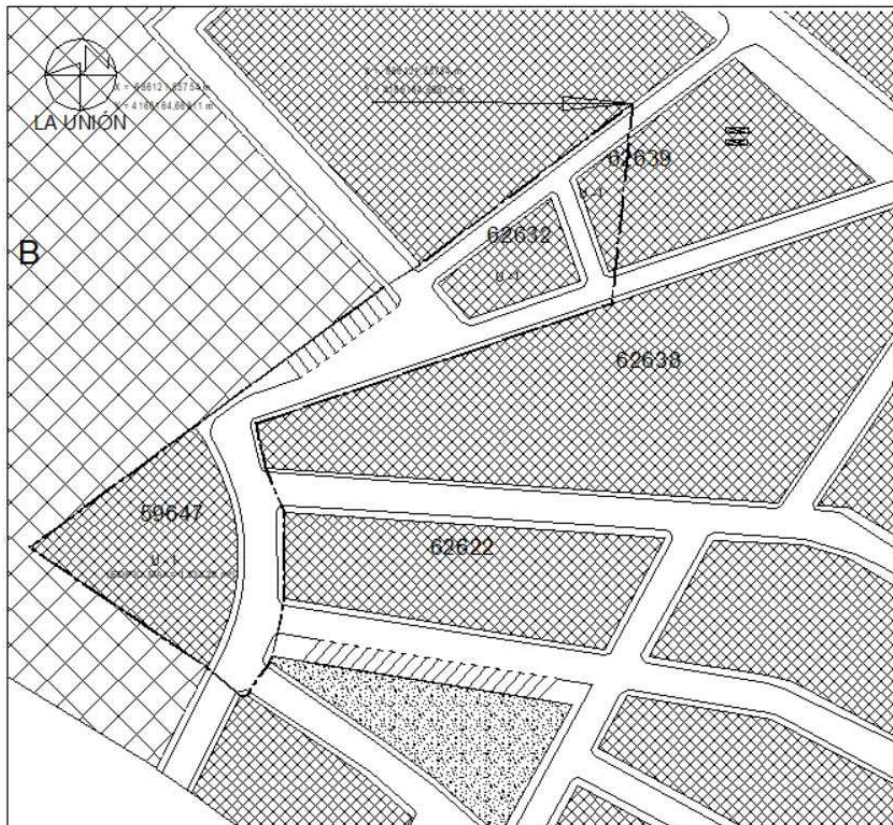


Detalle del plano de la Modificación Puntual N° 34 de las NN. SS. de La Unión.

**Estado inicial:**



**Estado modificado:**





## 4 ANÁLISIS ESTÁTICO DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA ACTUACIÓN.

### 4.1 La edificabilidad y el aprovechamiento urbanístico.

Se expresa en el siguiente cuadro la edificabilidad y el uso (residencial, Norma U-1) según el planeamiento vigente y el modificado del ámbito propuesto:

#### MAGNITUDES UNIDADES

SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACIÓN						3.647,17 m <sup>2</sup>		
ESTADO INICIAL				ESTADO MODIFICADO				
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICAB.		NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD		
62632	630,28 m <sup>2</sup>	1.260,56 m <sup>2</sup>		62632	378,30 m <sup>2</sup>	756,60 m <sup>2</sup>		
62622	567,59 m <sup>2</sup>	1.135,18 m <sup>2</sup>		62639	155,90 m <sup>2</sup>	311,80 m <sup>2</sup>		
				59647	1.164,67 m <sup>2</sup>	1.327,34 m <sup>2</sup>		
TOTAL PARC.	1.197,87 m <sup>2</sup>	2.395,74 m <sup>2</sup>			1.698,87 m <sup>2</sup>	2.395,74 m <sup>2</sup>		
SUPERFICIE DE VIALES		2.449,30 m <sup>2</sup>		SUPERFICIE DE VIALES		1.948,30 m <sup>2</sup>		

No se ven modificadas la determinaciones urbanísticas de las parcelas incluidas en el Ámbito de la Modificación nº 34, exceptuando la Parcela 59647 (U-1, manzana completa), que cumplirá una ocupación máxima del 60% y un retranqueo mínimo de 3 m. de parcelas colindantes, con el fin de no crear medianeras vistas.

### 4.2 Los costes de producción.

#### 4.2.1 Costes de Urbanización

Los costes de producción del proyecto se identifican con el total de las cargas de urbanización, las cuales existen realizadas de acuerdo a la modificación planteada por lo que su coste será negativo, dado que la urbanización de los 2.449,30 m<sup>2</sup> de viales previstos en el ámbito inicialmente, se han ejecutado 1.948,30 m<sup>2</sup>, lo que corresponde a la superficie de viales de la modificación.

Aunque la actuación propuesta NO plantea actuar sobre la urbanización existente se contempla una cierta reurbanización en el ámbito que se concretará en un futuro proyecto de Obras y Servicios que deberá redactar y ejecutar el Ayuntamiento de la Unión y que de forma provisional y estimada se valora unitariamente en 20,00 €/m<sup>2</sup>, incluidos Honorarios Técnicos y Gastos de Gestión.

Costes de Urbanización:

Viaro ( $20,00 \text{ €/m}^2 \times 1.948,30 \text{ m}^2$ ) = ..... 38.966,00 €

Se repercutirán de manera proporcional entre las parcelas edificables con aprovechamiento lucrativo definidas en la modificación puntual de las NN.SS. y se definirán con la redacción del proyecto de reurbanización.

#### 4.2.2 Costes de construcción de los productos inmobiliarios terminados.

Además deberemos tener en cuenta los costes de ejecución y edificación de los distintos usos lucrativos que prevé el planeamiento, en este caso el uso del ámbito es residencial.

Existen distintas posibilidades de averiguar dicho coste, pero para usar un método objetivo se han utilizado las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el de los bienes inmuebles de naturaleza urbana

Para el valor del coste de construcción se ha partido del coste unitario de ejecución de edificación establecido por el Instituto Valenciano de la Edificación.

El Coste Unitario de Ejecución CUE propone una metodología para estimar, de manera aproximada, el Presupuesto de Ejecución Material PEM de una edificación a partir de una información básica de las características del edificio y de su entorno.

Módulo Básico de Edificación vigente desde Octubre de 2024, se establece en  $\text{MBE} = 780 \text{ €/m}^2$ .

Para un tipo constructivo residencial con una tipología edificatoria ( $\text{Ct} = \text{Abierta}$ ), un número de plantas  $< 3$ , por un número de viviendas por bloque ( $\text{Cv} < 21$ ), una superficie útil mayor de  $70 \text{ m}^2$ , unas calidades ( $\text{Cc}$ ) medio de acabados en el coste unitario de ejecución CUE, será de  $798,52 \text{ €/m}^2$

El CUE es el resultado de aplicar al MBE vigente en un determinado momento, el coeficiente que por uso, clase y modalidad de la categoría 4 le corresponda en el cuadro de coeficientes de valor de las construcciones del anexo de las normas.

Obtenido así el presupuesto de ejecución material (PEM), aplicaremos los Gastos Generales (13%) y el Beneficio Industrial (6%), obteniendo el Presupuesto de contrata (PEC) que asciende a  $950,23 \text{ €}$ .

Por tanto, el valor de los costes de edificación respecto del valor por metro cuadro de techo serían  $950,23 \text{ €/m}^2$ .

Por tanto teniendo en cuenta el cuadro pormenorizado de superficies adjunto:

PARCELA	SUPERFICIE	NORMA URBANISTICA	SUP. OCUPADA		EDIFICABILIDAD EXISTENTE	EDIFICABILIDAD MATERIALIZABLE
			POR LA EDIFICACIÓN	PLANTAS		
Número.	M <sup>2</sup>		M <sup>2</sup>	Número.	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>
62632	378,30	U-1	100%	2	756,60	756,60
62639	155,90	U-1	100%	2	311,80	311,80
59647	1.164,67	U-1	60%	2	0,00	1.327,34
TOTAL	1.698,87				1.068,40	2.395,74
VIALES	1.948,30					
TOTAL	3.647,17					2.395,74

Total coste construcción (950,23 €/m<sup>2</sup> x 2.395,74 m<sup>2</sup>) = 2.276.525,10 €

Ahora bien, de la edificabilidad materializable actualmente existen edificados 1.068,40 m<sup>2</sup>, es decir está pendiente de materializar 1.327,34 m<sup>2</sup>, por tanto el total coste de construcción pendiente de materializar asciende a:

(950,23 €/m<sup>2</sup> x 1.327,34 m<sup>2</sup>) = ..... **1.261.278,28 €**

#### 4.2.3 Total coste de producción.

Según los datos vistos anteriormente, a continuación se establece la repercusión de los costes de desarrollo inmobiliario en función del aprovechamiento unitario:

**Cargas de urbanización ..... 38.966,00 €**  
**Coste de producción ..... 1.261.278,28 €**

#### 4.3 Los ingresos de la actuación.

Para calcular los ingresos obtenidos con el desarrollo completo de la actuación será necesario conocer el precio de venta en el mercado del producto inmobiliario. Para ello, se ha realizado un estudio de mercado de lo que ha resultado:

Teniendo en cuenta las características de la construcción. Se ha realizado un estudio de mercado del uso residencial, basado en testigos tomados de acreditadas páginas web del sector inmobiliario ([www.idealista.com](http://www.idealista.com)), de donde se deduce que el precio de venta medio para vivienda de obra nueva es de **1.585,00 €/m<sup>2</sup>** techo construido. Este dato viene indicado por las muestras homogeneizadas, excluyendo aquellas que se encuentran muy por encima o por debajo de la media obtenida.

Por tanto, los ingresos obtenidos por la venta de las viviendas debido al desarrollo del planeamiento son de:

$$\text{Total ventas} = 1.585 \text{ €/m}^2 \times 1.327,34 \text{ m}^2 = \dots \mathbf{2.103.833,90 \text{ €}}$$

#### 4.4 Valor del suelo.

El Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo establece en su Artículo 19. Valoración en situación de suelo urbanizado dispone:

“Artículo 19 Valoración en situación de suelo urbanizado.

1. Para la valoración en situación de suelo urbanizado que no esté edificado, o en el que la edificación existente o en curso de ejecución sea ilegal o se encuentre en situación de ruina física de acuerdo con lo establecido en el artículo 5, se estará a lo dispuesto en el artículo 22, ambos de este Reglamento.
2. Para la valoración en situación de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, se aplicará lo dispuesto en los artículos 23 y 24 de este Reglamento.
3. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a operaciones de reforma o renovación de la urbanización, se aplicará lo dispuesto en el artículo 25 de este Reglamento.
4. Para la valoración en situación de suelo urbanizado sometido a actuaciones de dotación se aplicará lo dispuesto en el artículo 26 de este Reglamento.
5. Para la valoración del suelo en el desarrollo de actuaciones de transformación urbanística sometidas al régimen de equidistribución de beneficios y cargas en las que concurren los requisitos previstos en la letra a) del apartado 1 del artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo, se estará a lo dispuesto en el artículo 27 de este Reglamento.”

Para el supuesto previsto en el apartado 5, y en referencia al art. 21.1.a del TRLS 2/2008, actualmente el art. 34.1.a) en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que corresponde con la verificación de las operaciones de reparto de beneficios y cargas u otras precisas para la ejecución de la ordenación territorial y urbanística en las que la valoración determine el contenido patrimonial de facultades o deberes propios del derecho de propiedad, en defecto de acuerdo entre todos los sujetos afectados, la valoración del suelo se realizará conforme a lo previsto en el art. 27 del Reglamento.

Dicho artículo indica:

“Artículo 27 Valoración del suelo en régimen de equidistribución de beneficios y cargas.

1. En la ejecución de actuaciones de transformación urbanística en la que los propietarios ejercitan la facultad de participar en régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, y salvo existencia de acuerdo específico suscrito por la totalidad de los mismos con la finalidad de ponderar las propiedades afectadas entre sí o, en su caso, con las aportaciones del promotor

de la actuación o de la Administración actuante, el suelo se tasará por el valor que les correspondería terminada la ejecución, en los términos establecidos en el artículo 22 de este Reglamento.

- 2 En el caso de que algún propietario no pudiera ejercitar la facultad de participar por causa de la insuficiencia de los derechos aportados para recibir una parcela edificable resultante de la actuación, su suelo se tasará por el valor establecido en el apartado anterior, descontados los gastos de urbanización no realizados e incrementados en la tasa libre de riesgo y la prima de riesgo correspondientes a dichos gastos, conforme al apartado 3 del artículo 22 de este Reglamento.”

Así pues, de acuerdo con lo establecido en el artículo 22 de este Reglamento, la valoración del suelo urbanizado sin edificación se realiza según la siguiente expresión:

$$VRS = (Vv/K) - Vc$$

Siendo:

- $VRS$  = Valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado.
- $Vv$  = Valor en venta del metro cuadrado de edificación del uso considerado del producto inmobiliario acabado, calculado sobre la base de un estudio de mercado estadísticamente significativo, en euros por metro cuadrado edificable.
- $Vc$  = Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.
- $K$  = Coeficiente que pondera la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria necesaria para la materialización de la edificabilidad.

Dicho coeficiente K, que tendrá con carácter general un valor de 1,40, podrá ser reducido o aumentado de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona.

Sustituyendo los valores calculados en los puntos anteriores del presente informe se obtiene:

$$\begin{aligned} Vv &= \dots\dots\dots 1.585,00 \text{ €/m}^2\text{t} \\ K &= \dots\dots\dots 1,40 \\ Vc &= \dots\dots\dots 950,23 \text{ €/m}^2\text{t} \end{aligned}$$

$$VRS = (1.585,00 / 1,40) - 950,23 = \dots\dots\dots \mathbf{181.91 \text{ €/m}^2\text{t}}$$

Dado, que el ámbito se encuentra completamente urbanizado y no tiene pendiente el levantamiento de cargas o el cumplimiento de deberes para poder realizar la edificabilidad prevista, no se debe descontar del valor del suelo determinado según el apartado 1 anterior la totalidad de los costes y gastos pendientes, así como el beneficio empresarial derivado de la promoción, conforme el art. 22.3 del Reglamento.

#### 4.5 Evaluación de la viabilidad económica del programa

Una vez conocidos el valor del suelo aportado y los ingresos generados por la venta del producto inmobiliario se puede determinar si la actuación resulta viable.

A continuación se muestran los resultados obtenidos:

**Valor del suelo urbanizado** = ..... **181,91 €/m<sup>2</sup>t**  
**Coste de construcción**= ..... **950,23 €/m<sup>2</sup>t**  
**Ingresos venta de construcción** = ..... **1.585,00 €/m<sup>2</sup>t**

Para que el desarrollo de la actuación urbanística resulte viable debe cumplirse la siguiente expresión:

**Valor suelo aportado + Costes const. < Ingresos venta**

Por regla general, como cuantificación agregada de los factores mencionados en la realización de análisis económicos normalizados suele aplicarse el coeficiente de 1,40 de la Norma Técnica 16 del Real Decreto 1020/1993 para la Valoración Catastral que establece el precio del producto final como resultado de incrementar un 40% el conjunto de componentes de su construcción, valor de suelo y valor de la ejecución.

Dicho coeficiente ya ha sido incluido en el desglose de costes previstos tanto para el desarrollo urbanístico, como para la promoción inmobiliaria, por lo que:

$181,91 + 950,23 = \dots\dots\dots 1.132,14 \text{ €/m}^2\text{t}$

$1.132,14 \text{ €/m}^2\text{t} < 1.585,00 \text{ €/m}^2\text{t}$

**Beneficio** (1.585,00 – 1.132,14)= ..... **452,86 €/m<sup>2</sup>t**

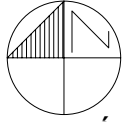
#### 5 CONCLUSIONES DEL INFORME DE VIABILIDAD ECONÓMICA

Con los datos obtenidos en el punto anterior, podemos concluir que el desarrollo urbanístico previsto resulta viable en términos económicos, dado que el desarrollo del plan garantiza un beneficio de **452,86 €/m<sup>2</sup>t**. Así mismo, la valoración de suelo indica que, el valor residual del suelo urbanizado es de **181,91 €/m<sup>2</sup>t**.



Fdo. Salvador Hernández Esquivá.  
La Unión, Febrero de 2025.

# Planos



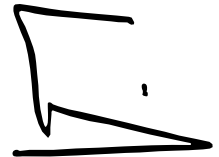
LA UNIÓN



ORTOFOTO MÁXIMA ACTUALIDAD DE IGN.

## TEXTO REFUNDIDO

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 34, NO ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN</b>			PROMOTOR: Ayuntamiento de La Unión	
SITUACION: c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola, Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión			arquitecto: <b>salvador hernández esquivá</b>	
EXP.	06 / 2022	FECHA:	Febrero 2025	
PLANO DE: <b>SITUACIÓN</b>			ARGUELLES 4 30.360 LA UNION estudio.s.h.esquivá@gmail.com	
Nº PLANO	SUSTITUYE	ESCALA		
<b>1-1</b>		<b>1/5000</b>		







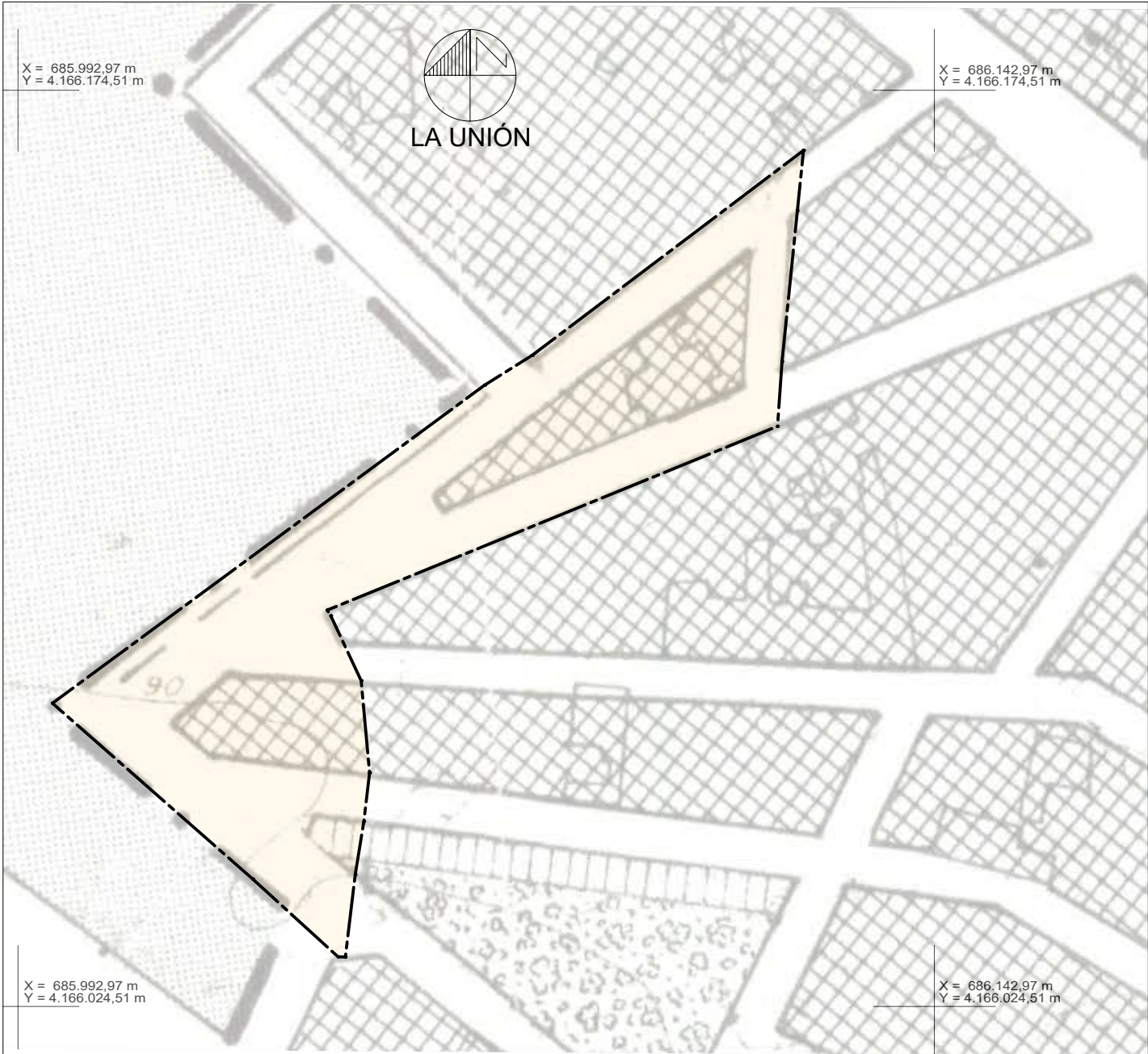
SITUACIÓN

## EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

### TEXTO REFUNDIDO

<b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 34, NO ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN</b>			PROMOTOR: Ayuntamiento de La Unión	
SITUACION: c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola, Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión			arquitecto: <b>salvador hernández esquivá</b>  ARGUELLES 4 30.360 LA UNION estudio.s.h.esquivá@gmail.com	
EXP.	06 / 2022	FECHA:	Febrero 2025	
PLANO DE: <b>EMPLAZAMIENTO DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN</b>				
Nº PLANO	SUSTITUYE	ESCALA		
	<b>I-2</b>		<b>1/2000</b>	

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

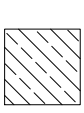


X = 685.992,97 m  
Y = 4.166.174,51 m

X = 686.142,97 m  
Y = 4.166.174,51 m

X = 685.992,97 m  
Y = 4.166.024,51 m

X = 686.142,97 m  
Y = 4.166.024,51 m



**ZONIFICACIÓN EN PAPEL**  
**ÁMBITO DE ACTUACIÓN (3.647,17 m<sup>2</sup>)**  
**TEXTO REFUNDIDO**

- APARCAMIENTOS
- ZONA VERDE
- U-1 (URBANO RESIDENCIAL)
- PERIMETRO ACTUACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
Nº 34, NO ESTRUCTURAL  
DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN**

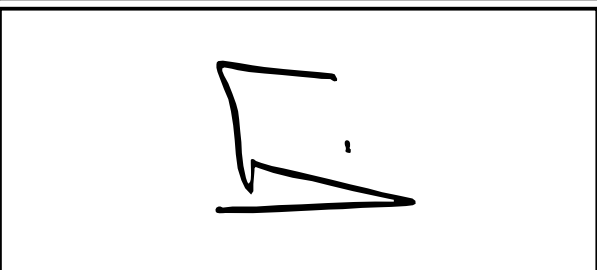
PROMOTOR:  
Ayuntamiento de La Unión

SITUACION:  
c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola,  
Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión

arquitecto:  
**salvador hernández esquivá**  
ARGUELLES 4  
30.360 LA UNION  
Tel. 968.54.21.17  
estudio.s.h.esquivá@gmail.com

EXP. 06 / 2022      FECHA: Febrero 2025

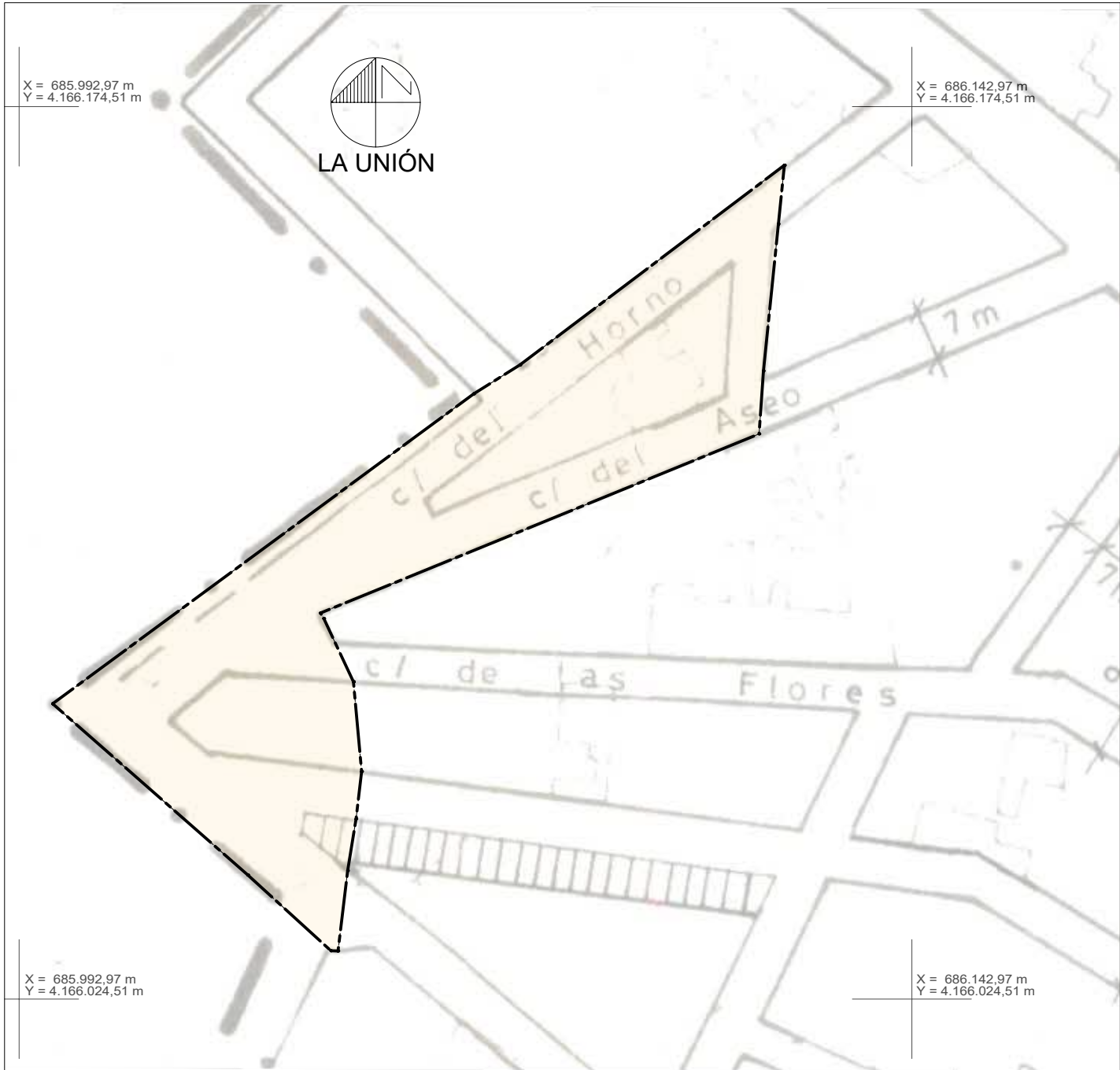
PLANO DE:  
**ÁMBITO SOBRE ZONIFICACIÓN  
EN PAPEL, NN.SS 1982.**



Nº PLANO	SUSTITUYE	ESCALA
<b>I-3</b>	.	1/1000

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





ZONIFICACIÓN EN PAPEL

**TEXTO REFUNDIDO**

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
Nº 34, NO ESTRUCTURAL  
DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN**

SITUACION:  
c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola,  
Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión

EXP. 06 / 2022 FECHA: Febrero 2025

PLANO DE:  
**ÁMBITO SOBRE ALINEACIONES  
EN PAPEL, NN.SS 1982.**

Nº PLANO	SUSTITUYE	ESCALA
<b>I-4</b>	.	1/1000



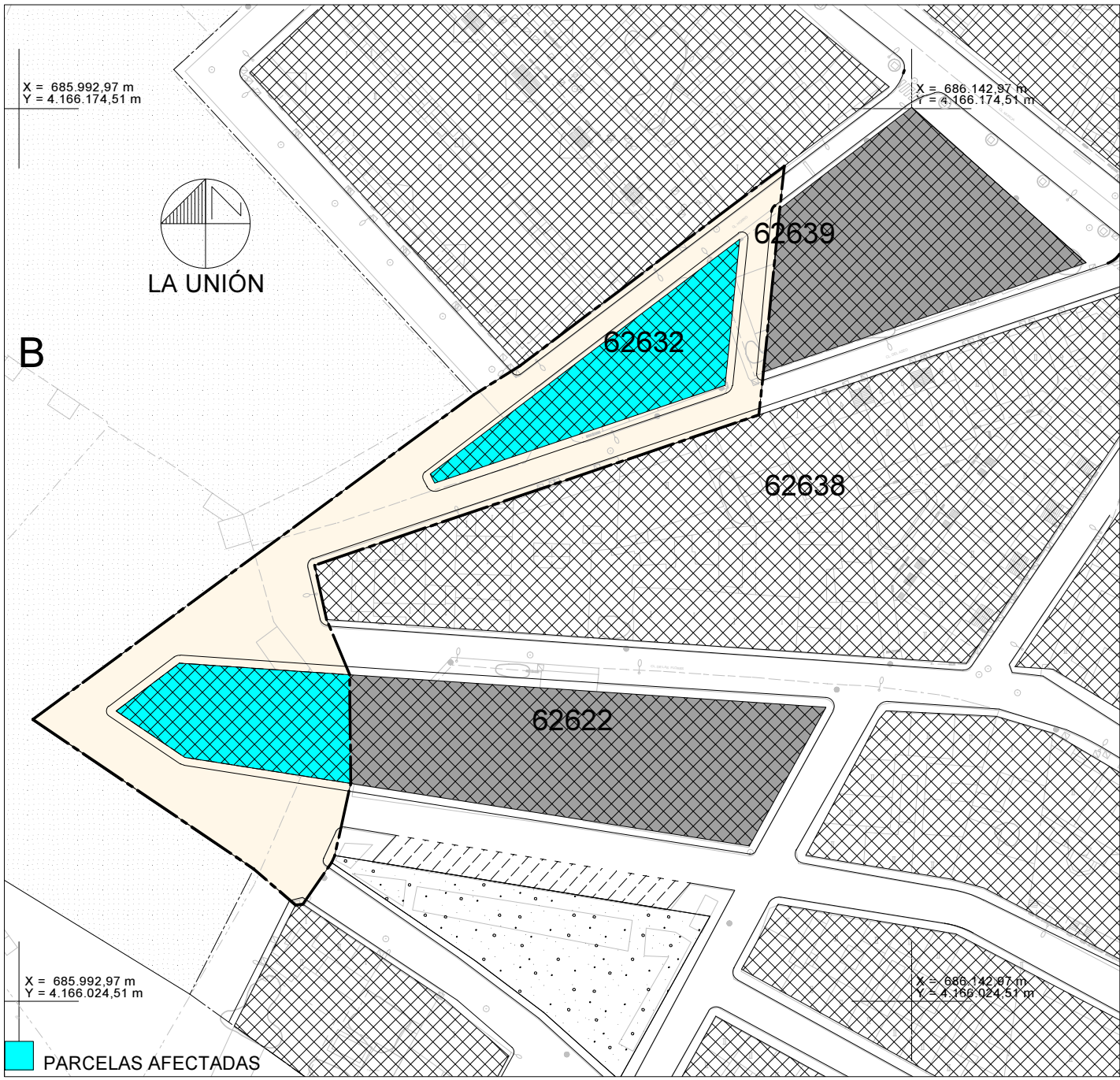
**ÁMBITO DE ACTUACIÓN**

PROMOTOR:  
Ayuntamiento de La Unión

arquitecto:  
**salvador hernández esquivá**

ARGUELLES 4  
30.360 LA UNION  
estudio.s.h.esquivá@gmail.com  
Tel. 968.54.21.17



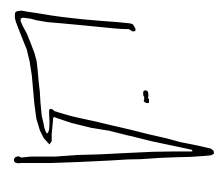


CARTOGRAFIA SOBRE VUELO 1:1000

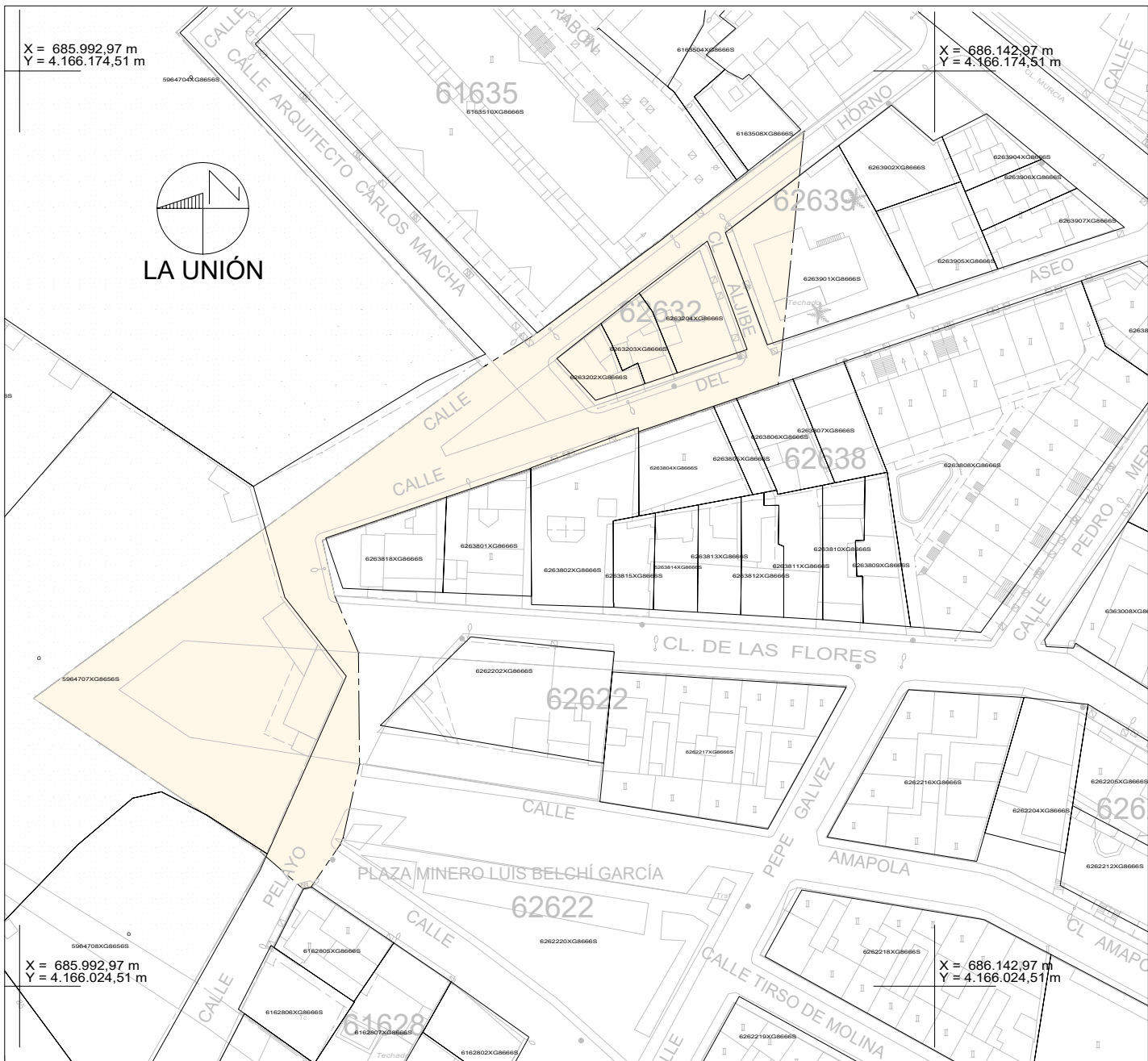
ESTADO INICIAL

**TEXTO REFUNDIDO**

<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 34, NO ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN</b></p>			<p>PROMOTOR: Ayuntamiento de La Unión</p>		
<p>SITUACION: c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola, Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión</p>			<p>arquitecto: <b>salvador hernández esquivá</b> ARGUELLES 4 30.360 LA UNION estudio.s.h.esquivá@gmail.com</p>		
<p>EXP. 06 / 2022</p>		<p>FECHA: Febrero 2025</p>			
<p>PLANO DE: <b>ÁMBITO ADAPTADO SOBRE VUELO 1:1000</b></p>					
<p>Nº PLANO <b>1-5</b></p>		<p>SUSTITUYE .</p>		<p>ESCALA <b>1/1000</b></p>	



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



ZONIFICACIÓN NN.SS. 1982  
SOBRE VUELO 1:1000

**TEXTO REFUNDIDO**

	APARCAMIENTOS		ZONA VERDE
	U-1 (URBANO RESIDENCIAL)		PERIMETRO ACTUACIÓN

**MODIFICACIÓN PUNTUAL  
Nº 34, NO ESTRUCTURAL  
DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN**

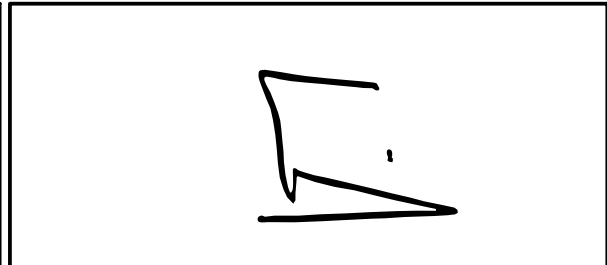
PROMOTOR:  
Ayuntamiento de La Unión

SITUACION:  
c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola,  
Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión

arquitecto:  
**salvador hernández esquivá**  
ARGUELLES 4  
30.360 LA UNION  
estudio.s.h.esquivá@gmail.com  
Tel. 968.54.21.17

EXP. 06 / 2022      FECHA: Febrero 2025

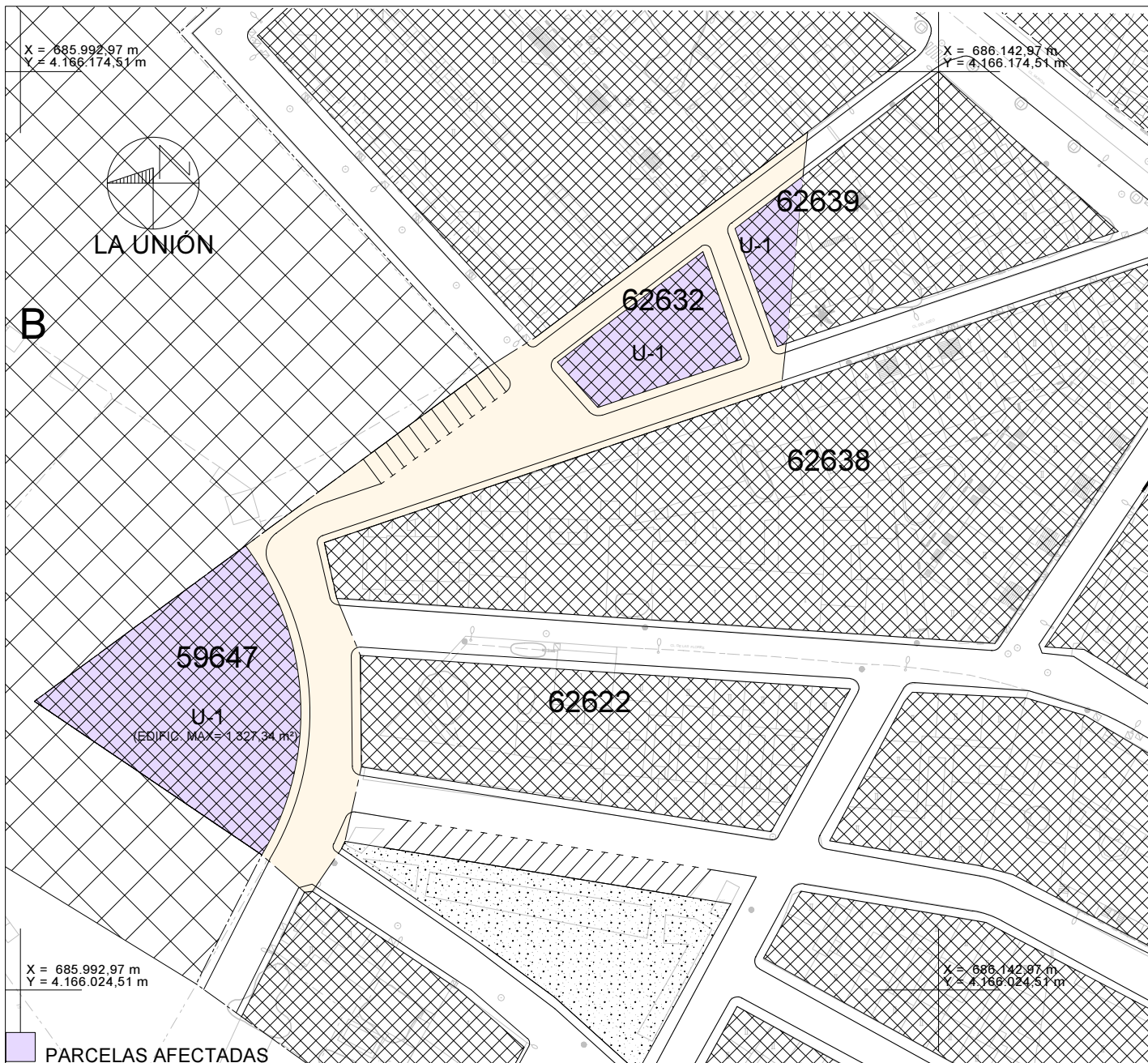
PLANO DE:  
**ÁMBITO ADAPTADO SOBRE  
CARTOGRAFÍA CATASTRAL**



Nº PLANO	SUSTITUYE	ESCALA
<b>I-6</b>		<b>1/1000</b>

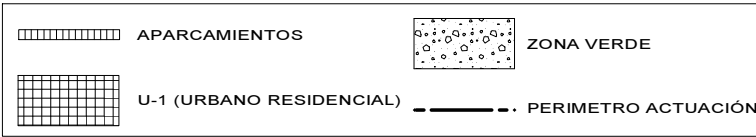
El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Salvador Hernández Esquivá. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación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





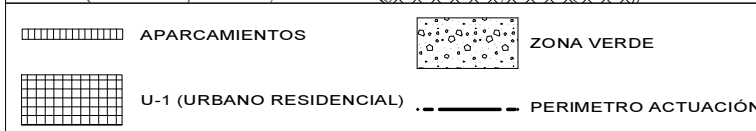
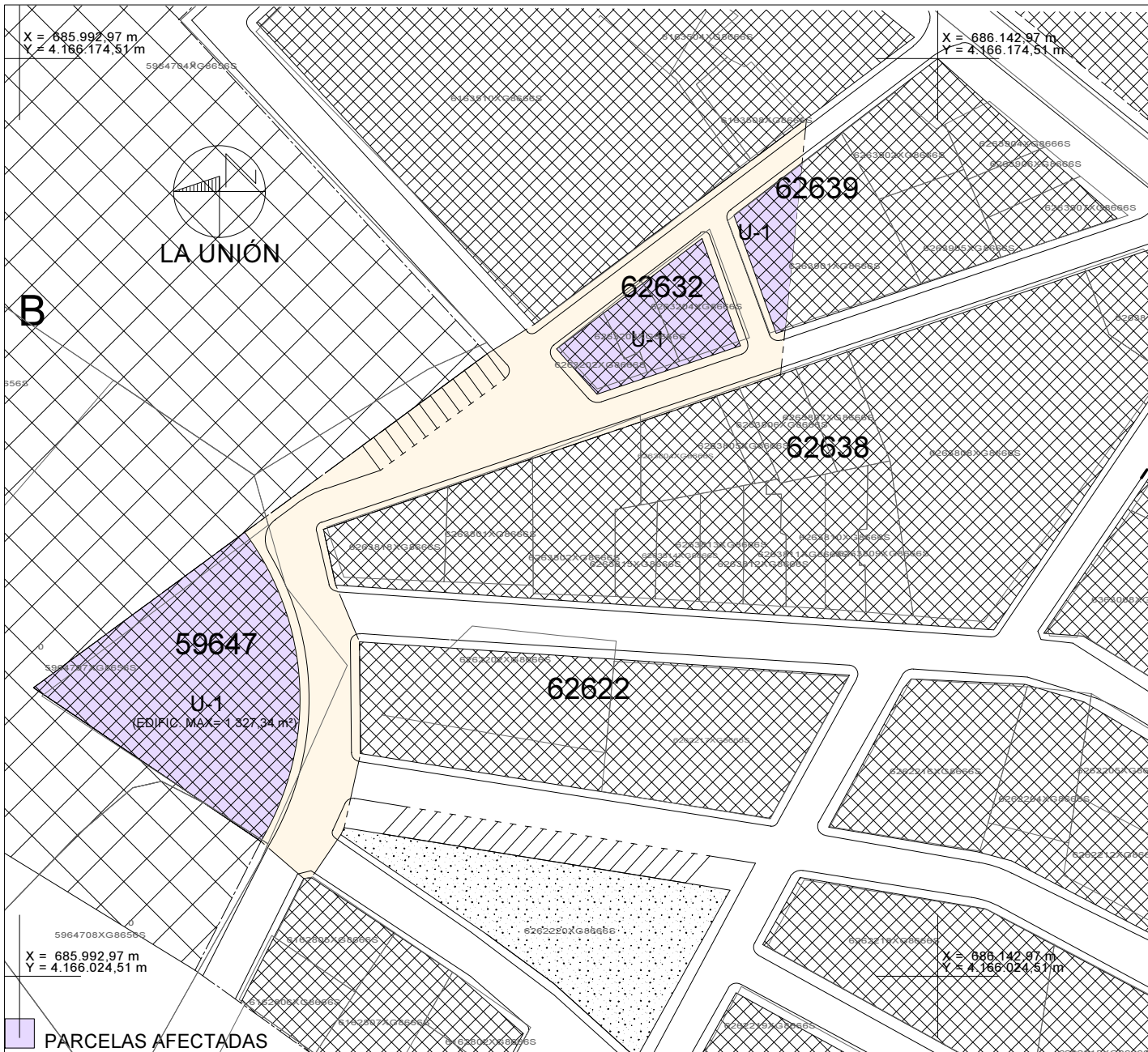
SVUELO 1:1000

**TEXTO REFUNDIDO**



<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 34, NO ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN</b></p>		<p>PROMOTOR: Ayuntamiento de La Unión</p>	
<p>SITUACION: c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola, Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión</p>		<p>arquitecto: <b>salvador hernández esquiv</b></p>	
<p>EXP. 06 / 2022</p>	<p>FECHA: Febrero 2025</p>	<p>ARGUELLES 4 30.360 LA UNION estudio.s.h.esquiv@gmail.com</p> <p>Tel. 968.54.21.17</p>	
<p>PLANO DE: <b>ZONIFICACIÓN MODIFICADA SOBRE VUELO 1:1000</b></p>			
<p>Nº PLANO <b>O-1</b></p>	<p>SUSTITUYE</p>		

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



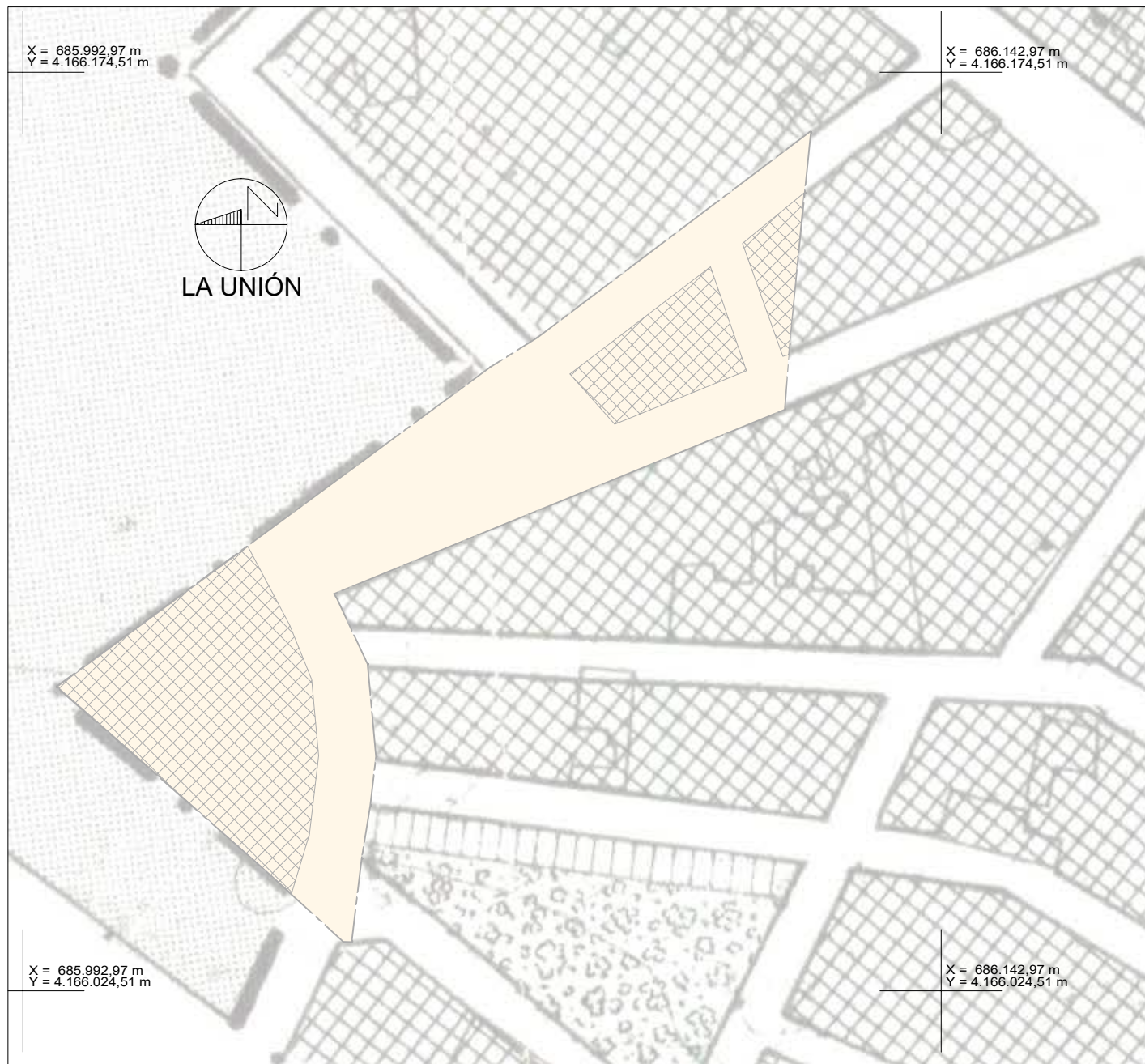
**Las Fincas Catastrales afectadas**  
 6262202XG8666S 6263204XG8666S  
 5964707XG8666S 6263901XG8666S

**TEXTO REFUNDIDO**

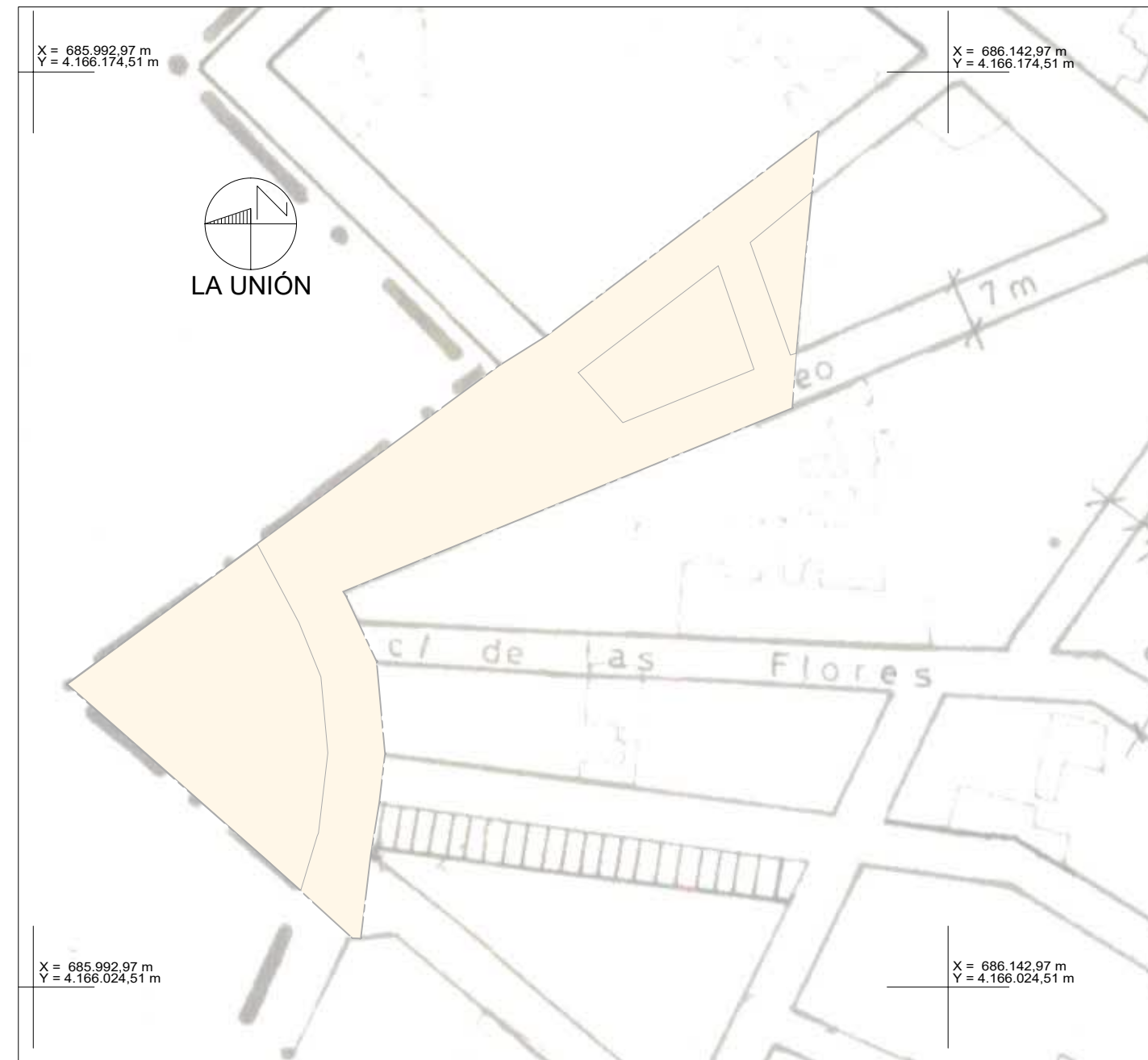
<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL          Nº 34, NO ESTRUCTURAL          DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN</b></p>		<p>PROMOTOR:          Ayuntamiento de La Unión</p>	
		<p>arquitecto:  <b>salvador hernández esquivá</b>          ARGUELLES 4          30.360 LA UNION          estudio.s.h.esquivá@gmail.com</p>	
<p>SITUACION:          c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola,          Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión</p>		<p>Tel. 968.54.21.17</p>	
<p>EXP. 06 / 2022</p>	<p>FECHA: Febrero 2025</p>		
<p>PLANO DE:  <b>ZONIFICACIÓN MODIFICADA,          SOBRE CARTOGRAFÍA CATASTRAL.</b></p>			
<p>Nº PLANO  <b>O-2</b></p>	<p>SUSTITUYE</p>		

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





ZONIFICACIÓN MODIFICADA SOBRE  
CARTOGRAFIA DE PAPEL NN. SS. 1982



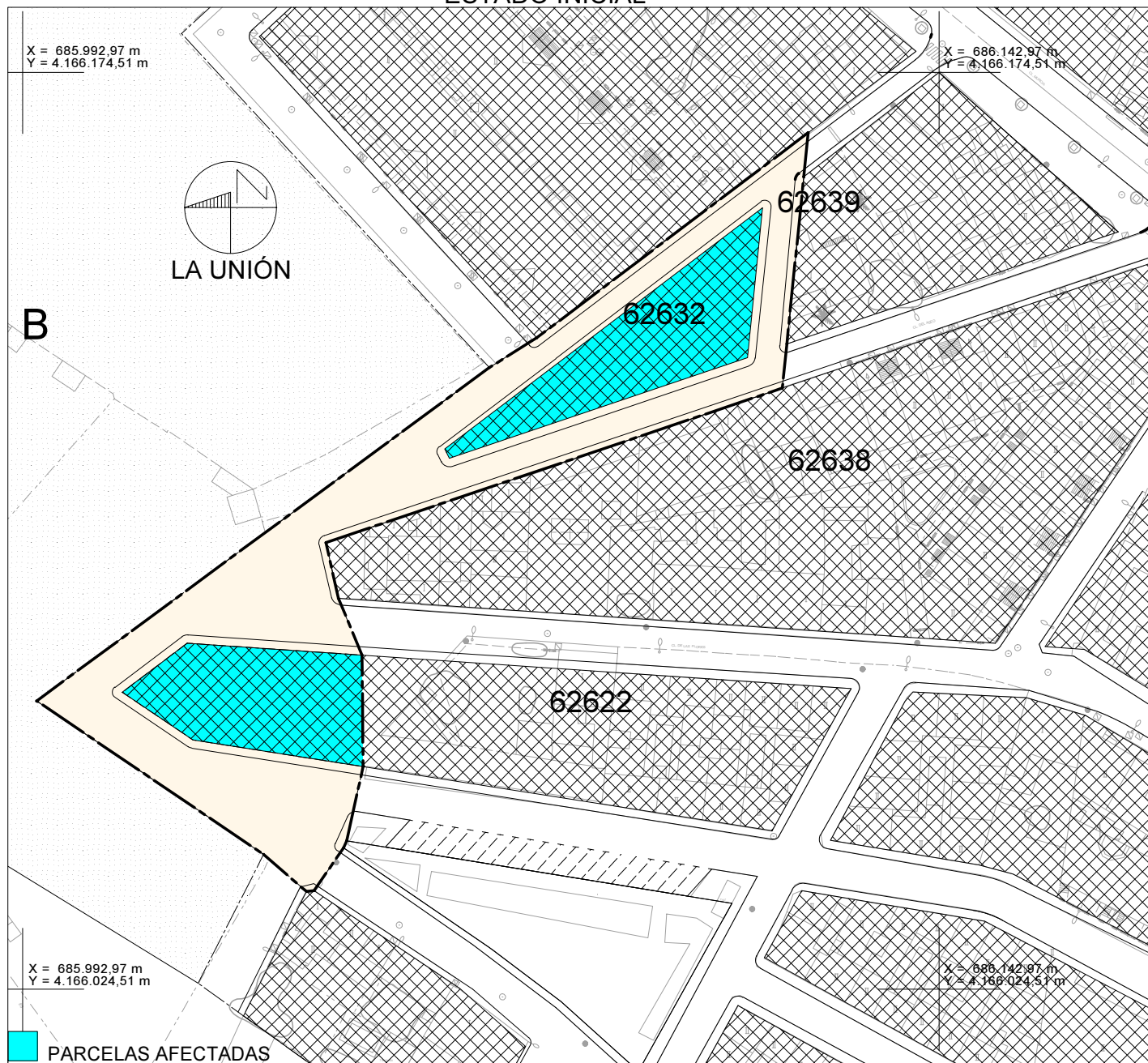
ALINEACIONES MODIFICADAS SOBRE  
CARTOGRAFIA DE PAPEL NN. SS. 1982

**TEXTO REFUNDIDO**

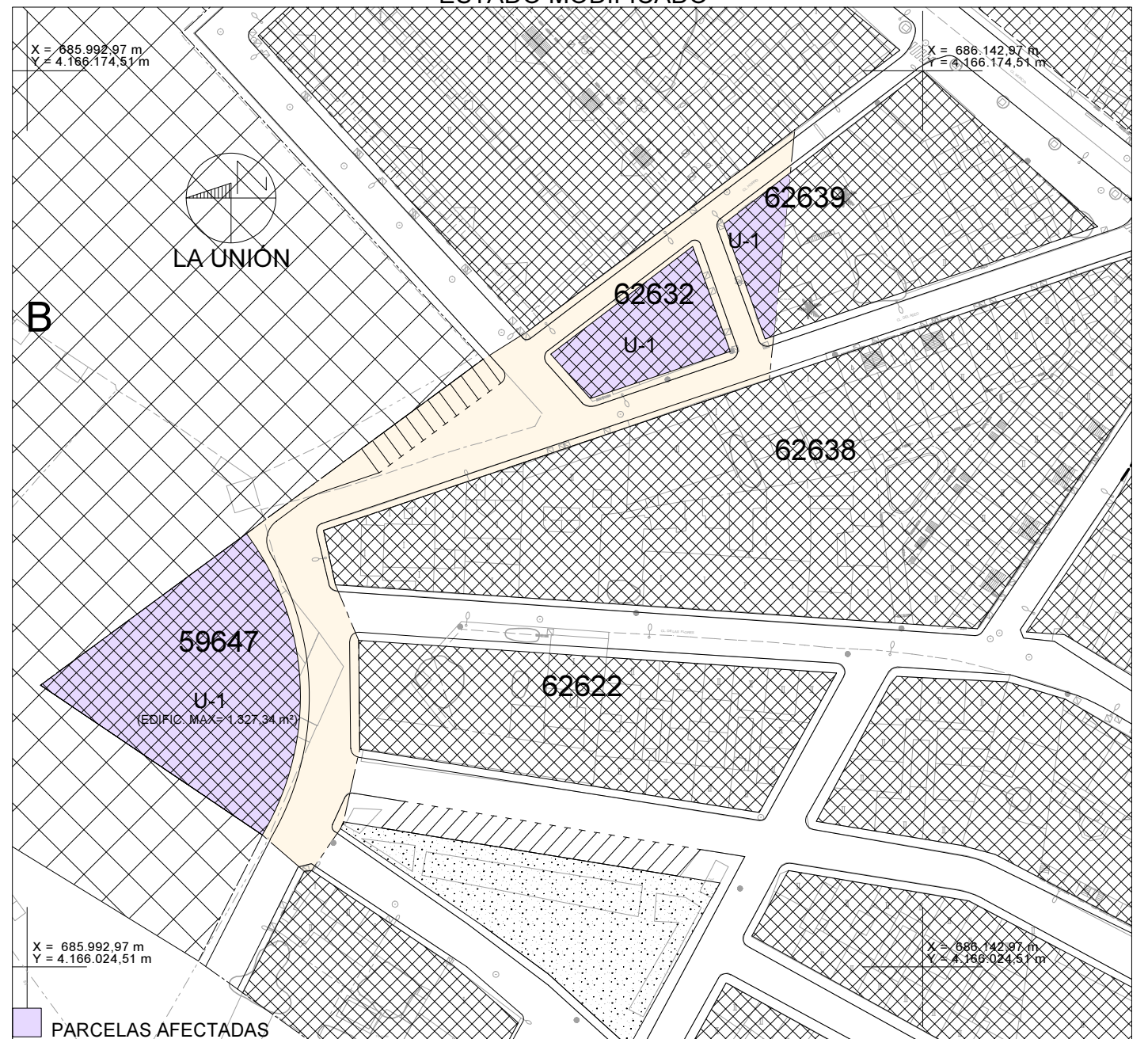
<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 34, NO ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN</b></p>		<p>PROMOTOR: Ayuntamiento de La Unión</p>
<p>SITUACION: c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola, Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión</p>		<p>arquitecto: <b>salvador hernández esquivá</b> ARGUELLES 4 30.360 LA UNION Tel. 968.54.21.17 estudio.s.h.esquivá@gmail.com</p>
<p>EXP. 06 / 2022</p>	<p>FECHA: Febrero 2025</p>	
<p>PLANO DE: <b>ZONIFICACIÓN Y ALINEACIONES MODIFIC. SOBRE PAPEL NN.SS. 1982</b></p>		
<p>Nº PLANO <b>O-3</b></p>	<p>SUSTITUYE .</p>	



ESTADO INICIAL



ESTADO MODIFICADO

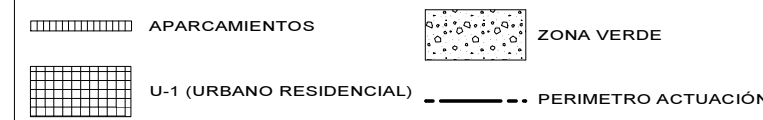


ZONIFICACIÓN NN.SS. 1982 ADAPTADA  
A CARTOGRAFÍA S/ VUELO 1:1000

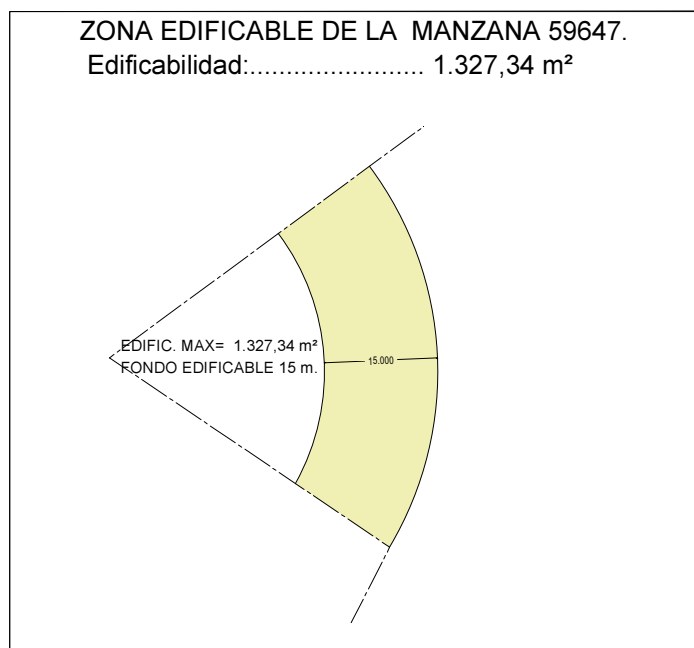
ZONA DE NORMA U-1

ZONIFICACIÓN MODIFICADA  
S/ CARTOGRAFÍA VUELO 1:1000

TEXTO REFUNDIDO



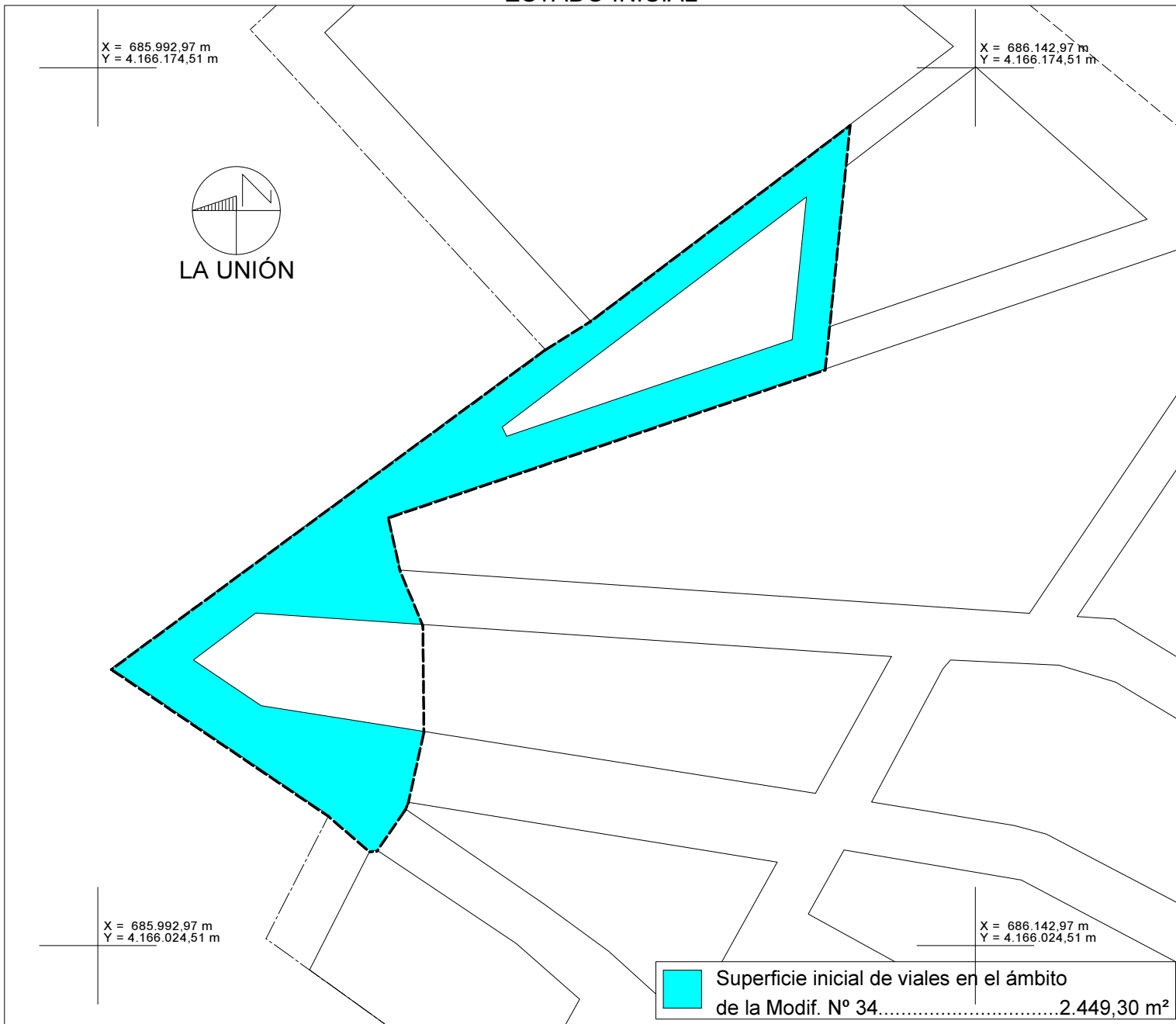
SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACIÓN						3.647,17 m <sup>2</sup>	
ESTADO INICIAL				ESTADO MODIFICADO			
NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICAB.		NOMBRE DE PARCELA	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	
62632	630,28 m <sup>2</sup>	1.260,56 m <sup>2</sup>		62632	378,30 m <sup>2</sup>	756,60 m <sup>2</sup>	
62622	567,59 m <sup>2</sup>	1.135,18 m <sup>2</sup>		62639	155,90 m <sup>2</sup>	311,80 m <sup>2</sup>	
				59647	1.164,67 m <sup>2</sup>	1.327,34 m <sup>2</sup>	
TOTAL PARC.	1.197,87 m <sup>2</sup>	2.395,74 m <sup>2</sup>			1.698,87 m <sup>2</sup>	2.395,74 m <sup>2</sup>	
SUPERFICIE DE VIALES		2.449,30 m <sup>2</sup>		SUPERFICIE DE VIALES		1.948,30 m <sup>2</sup>	



<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 34, NO ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN</b></p>		<p>PROMOTOR: Ayuntamiento de La Unión</p>	
<p>SITUACION: c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola, Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión</p>		<p>arquitecto: <b>salvador hernández esquiva</b> ARGUELLES 4 30.360 LA UNION Tel. 968.54.21.17 estudio.s.h.esquiva@gmail.com</p>	
EXP. 06 / 2022	FECHA: Febrero 2025		
<p>PLANO DE: <b>JUSTIFICACIÓN DE NO AUMENTO DE APROVECHAMIENTO URBANISTICO</b></p>			
Nº PLANO O-4	SUSTITUYE .	ESCALA 1/1000	

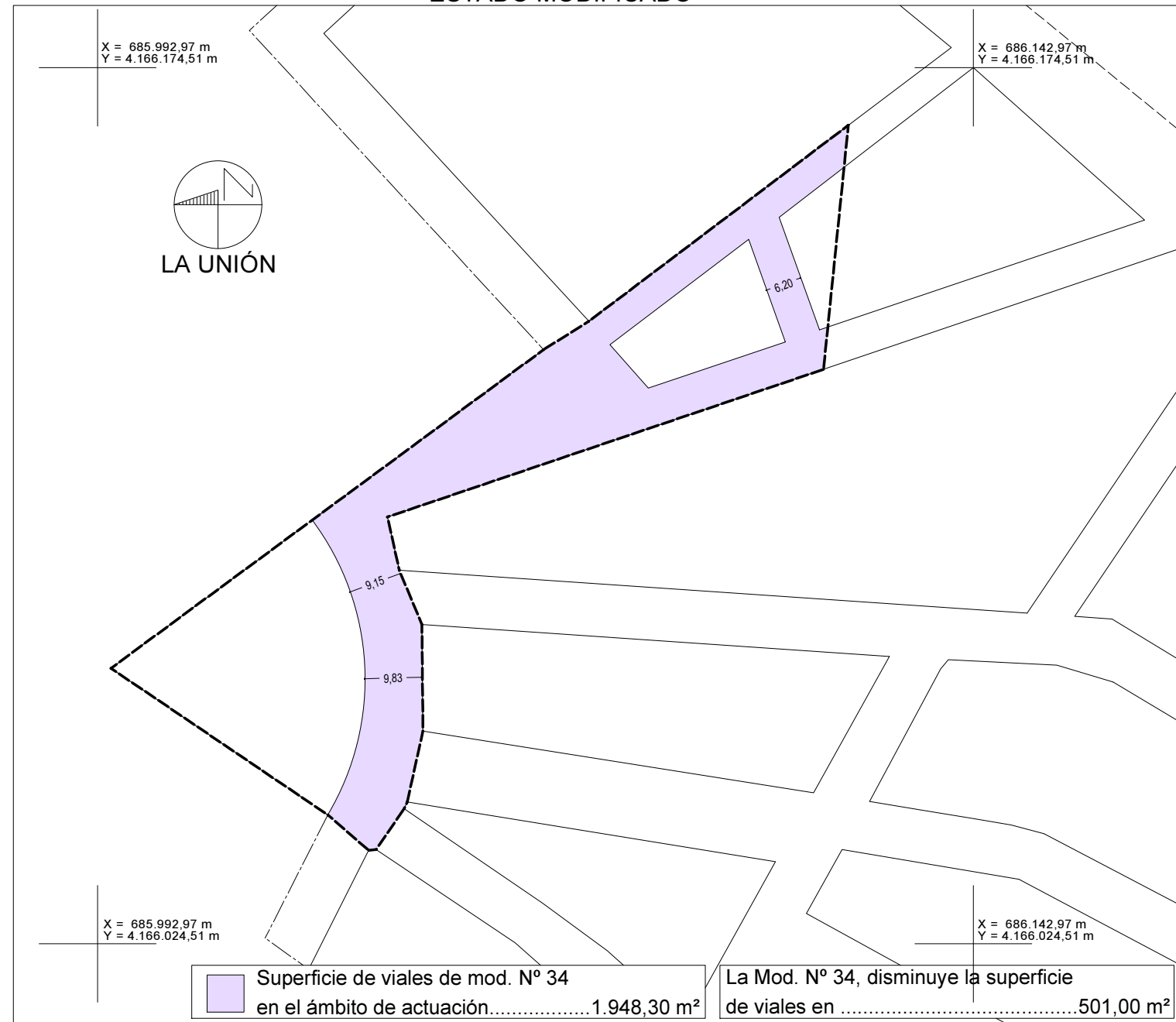
El presente documento es copia de su original, del que es autor el arquitecto D. Salvador Hernández Esquiva. Su utilización total o parcial, así como cualquier reproducción ó cesión a terceros, requerirá la previa autorización expresa de su autor, quedando en todo caso prohibida cualquier modificación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

ESTADO INICIAL



VIALES EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. SEGUN NN. SS. 1982

ESTADO MODIFICADO



MODIFICACIÓN Nº 34 de NN. SS: VIALES EN EL ÁMBITO DE ACTUACIÓN. CON ACOTACIÓN DE NUEVOS VIALES.

TEXTO REFUNDIDO

<p><b>MODIFICACIÓN PUNTUAL Nº 34, NO ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS. DE LA UNIÓN</b></p>		<p>PROMOTOR: Ayuntamiento de La Unión</p>	
<p>SITUACION: c/ Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola, Suspiro, Pelayo y Aljibe, La Unión</p>		<p>arquitecto: <b>salvador hernández esquiva</b> ARGUELLES 4 30.360 LA UNION Tel. 968.54.21.17 estudio.s.h.esquiva@gmail.com</p>	
EXP.	06 / 2022	FECHA:	Febrero 2025
<p>PLANO DE: <b>JUSTIFICACIÓN DE REDUCCIÓN DE SUPERFICIE DE VIALES</b></p>			
Nº PLANO	O-5		
			1/1000

SUPERFICIE DEL AMBITO DE ACTUACIÓN		3.648,17 m <sup>2</sup>	
ESTADO INICIAL		ESTADO MODIFICADO	
SUPERFICIE DE VIALES	2.449,30 m <sup>2</sup>	SUPERFICIE DE VIALES	1.948,30 m <sup>2</sup>

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

# Documentación Adjunta



## RESOLUCIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE MEDIO AMBIENTE POR LA QUE SE FORMULA INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL N°34 NO ESTRUCTURAL DE LAS NN.SS DE LA UNIÓN.

EXPTE EAE20230001

### ANTECEDENTES DE HECHO

Con fecha 4 de enero de 2023 el Ayuntamiento de la Unión remite a la Dirección General de Medio Ambiente oficio adjuntando documentación correspondiente a la Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión, para inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, de conformidad con lo acordado por el Pleno de la Corporación, en sesión ordinaria celebrada con fecha 28 de noviembre de 2023.

A la vista de la documentación aportada y los informes técnicos obrantes en el expediente, el órgano ambiental ha seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, tramitando el expediente EAE20230001 de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada referente a la Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión, por encuadrarse en el artículo 6.2.a) de la citada ley, en el que el Ayuntamiento de La Unión actúa como promotor y órgano sustantivo.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, y el artículo 102 de la Ley 4/2009, de 14 de mayo, de protección ambiental integrada, corresponde a la consejería con competencias en materia de medio ambiente ejercer las funciones de órgano ambiental.

La Dirección General de Medio Ambiente, de conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Decreto 242/2023, de 22 de septiembre, del Consejo de Gobierno, por el que se establecen los Órganos Directivos de la Consejería de Medio Ambiente, Universidades, Investigación y Mar Menor, modificado por el Decreto 379/2023, de 15 de noviembre, del Consejo de Gobierno, es el órgano competente para actuar en el presente procedimiento como órgano ambiental, y por tanto para emitir el informe ambiental estratégico.

En su virtud y,

A la vista del informe técnico de fecha 2 de mayo de 2024, emitido por el Servicio de Información e Integración Ambiental de este centro directivo, una vez seguido el procedimiento legalmente previsto en el artículo 29 y siguientes de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, que ha concluido:

“A la vista de las consultas realizadas y el subsiguiente análisis de los criterios establecidos en el Anexo V de la Ley 21/2013, para establecer si la **Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión** (Exp.EAE20230001), debe someterse a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria, se concluye lo siguiente:







- Ninguna de las administraciones públicas consultadas ha puesto de manifiesto que la **Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión** pueda tener efectos significativos sobre los factores ambientales de su competencia.
- Tras el análisis de los criterios del Anexo V de la Ley de evaluación ambiental realizado a la luz del contenido de los informes recabados en las consultas, y la información aportada por el sustantivo y el promotor, se considera que la **Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión**, no debe someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria".

Y actuando la Dirección General de Medio Ambiente como órgano ambiental del procedimiento,

### RESUELVO

Emitir el Informe Ambiental Estratégico que se anexa, concluyendo que la Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en dicho Informe, y por tanto, no debe ser sometido a Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria.

El informe ambiental estratégico se remitirá en el plazo de 10 días hábiles siguientes a su formulación para su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia y se publicará así mismo en la sede electrónica del órgano ambiental, de conformidad con el artículo 31.3 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

De conformidad con el artículo 31 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, en el supuesto previsto en el apartado 2.b el informe ambiental estratégico perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, no se hubiera procedido a la aprobación del plan o programa en el plazo máximo de cuatro años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada del plan o programa.

El informe ambiental estratégico tiene la naturaleza de informe preceptivo y determinante, y contra el mismo no procederá recurso alguno sin perjuicio de los que, en su caso, procedan en vía judicial frente a la disposición de carácter general que hubiese aprobado el plan o programa, o bien, sin perjuicio de los que procedan en vía administrativa frente al acto, en su caso, de aprobación del plan o programa.

En Murcia, en la fecha indicada en la firma electrónica.

EL DIRECTOR GENERAL DE MEDIO AMBIENTE

Juan Antonio Mata Tamboleo



## INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO

### 1. CARACTERÍSTICAS DE LA MODIFICACION DE LAS NN.SS

Según se recoge en el Documento Ambiental Estratégico Versión 2 elaborado por el Promotor, el **objetivo** de la presente modificación puntual es la rectificación de la Cartografía Municipal en el entorno de las calles Horno, del Aseo, de Las Flores, Amapola, Suspiro, Pelayo y Aljibe de este término municipal, para adecuarla a su situación real, sin incremento de la edificabilidad de las Normas Subsidiarias (en adelante NN SS) de La Unión y reduciendo la superficie de viales.

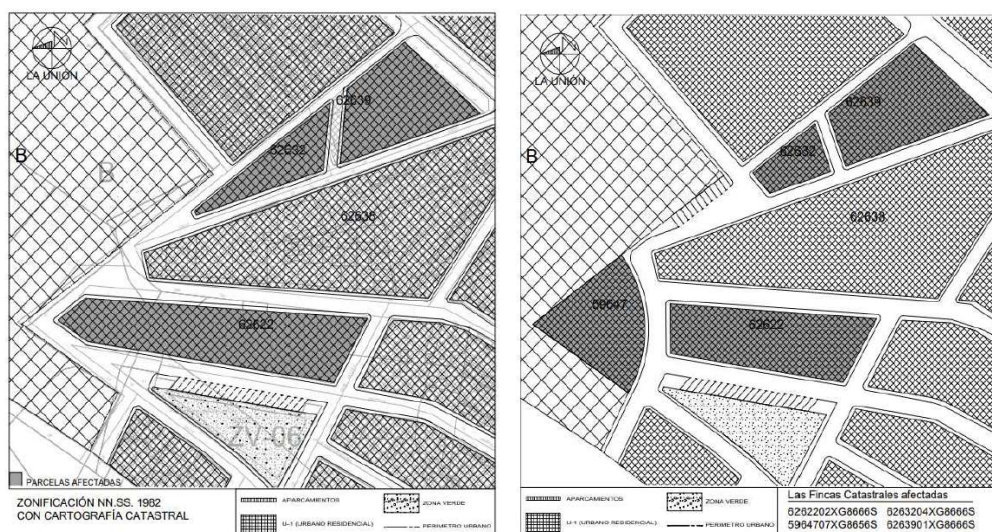


Ilustración 1 – Plano de Zonificación previa (Izquierda) y modificada (derecha) en NN SS de La Unión

La modificación puntual nº 34 de las NN SS de La Unión propuesta, además con la consideración en este último de no estructural, no afecta a sistemas generales, no supone un cambio del uso global y no modifica el aprovechamiento de un sector o ámbito de actuación; no afecta a más de 50 hectáreas, tampoco reclasifica suelo no urbanizable y no reduce las dotaciones computadas por el plan; y por último, no tiene por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres públicos calificados como sistema general, en el término municipal de La Unión. Por tanto, comprobando la entidad de la superficie total que se propone para modificación y las condiciones y uso final, la aprobación de esta modificación se considera con carácter menor y en ningún caso supone cambios relevantes del modelo territorial definido en las NN SS de La Unión.

En definitiva, la modificación se basa en dos actuaciones:

- Sustituir las prolongaciones de las calles Horno, del Aseo, de las Flores Amapola y Suspiro que confluyen radialmente en un punto, esquina del límite de suelo urbano, por una manzana edificable con frente a la prolongación de la calle Pelayo (prolongación ya existente en la realidad) que articulara la circulación desde las referidas calles radiales.





Esta modificación comporta una transferencia de edificabilidad de las manzanas catastrales 62632 y 62622 a la nueva manzana.

- Definir un nuevo trazado de la calle Aljibe, coincidiendo con la realidad física actual.

Se ha calculado la edificabilidad de las manzanas afectadas por la modificación (teniendo en cuenta que la ordenanza de aplicación es la U-1), en los dos escenarios: en un primer lugar, según la ordenación prevista en las Normas Subsidiarias; y en segundo lugar, según la ordenación propuesta en la presente modificación, pudiendo concluir que no existe un incremento del aprovechamiento urbanístico.

## 2. FASE DE CONSULTAS PREVIAS Y RESULTADO EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES AFECTADAS Y PERSONAS INTERESADAS.

De las consultas efectuadas y respuestas recibidas durante la fase de consultas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 30 de la LEA, resulta la información contenida en la siguiente tabla:

AYUNTAMIENTO DE LA UNIÓN	F. Consulta	F. Informe
	19/02/2024	01/03/2024
<p>En escrito de 01/03/2024 del Ayuntamiento de La Unión remitido a esta Dirección General, se concluye lo siguiente:</p> <p><i>“En respuesta al escrito de la D.G. de Medio Ambiente, indicando que encontrándose el procedimiento de EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA en fase de consultas, solicitando pronunciamiento del Ayuntamiento al objeto de elaborar el Informe Ambiental Estratégico, la Arquitecta Jefa del Servicio de Urbanismo emite el siguiente Informe:</i></p> <p><i>- (...) CONCLUSIÓN: Atendiendo a todo lo anterior, a juicio de la técnica que suscribe, se considera que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente (...).”</i></p>		
ECOLOGISTAS EN ACCIÓN DE LA REGIÓN MURCIANA	F. Consulta	F. Informe
	19/02/2024	---
No consta respuesta		
ASOCIACION NATURALISTA DEL SURESTE (ANSE)	F. Consulta	F. Informe
	19/02/2024	---
No consta respuesta		
Debido a la extensión del ámbito territorial del proyecto, se publica <b>Edicto</b> en el Boletín Oficial del Estado (BOE).	26/02/2024	---





### 3. APLICACIÓN DE LOS CRITERIOS DEL ANEXO V DE LEY 21/2013 PARA DETERMINAR SU SOMETIMIENTO A EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA ORDINARIA

<b>1. Las características de los planes y programas, considerando en particular:</b>	
<b>CRITERIO</b>	<b>JUSTIFICACIÓN</b>
a) La medida en que el plan o programa establece un marco para proyectos y otras actividades, bien en relación con la ubicación, naturaleza, dimensiones, y condiciones de funcionamiento o bien en relación con la asignación de recursos.	El marco establecido por la Modificación Puntual Nº34 no estructural de las NN.SS de La Unión, no justifica sometimiento a EAE Ordinaria, y ningún Organismo consultado informa de lo contrario siempre que se tengan en cuenta las medidas preventivas contenidas en el Documento Ambiental Estratégico.
b) La medida en que el plan o programa influye en otros planes o programas, incluidos los que estén jerarquizados.	Según se extrae del Documento Ambiental Estratégico (DAE) de la Modificación, el plan y la modificación propuesta tienen efectos en el Planeamiento vigente, sobre las 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 modificaciones posteriores.
c) La pertinencia del plan o programa para la integración de consideraciones ambientales, con el objeto, en particular, de promover el desarrollo sostenible	Los Organismos consultados entienden adecuado el plan, en tanto, no señalan lo contrario.
d) Problemas ambientales significativos relacionados con el plan o programa	Según se indica en el Informe del Ayuntamiento de La Unión, “se considera que la modificación no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente”, siempre que se adopten las medidas preventivas expuestas en el Informe Ambiental Estratégico.
e) La pertinencia del plan o programa para la implantación de la legislación comunitaria o nacional en materia de medio ambiente como, entre otros, los planes o programas relacionados con la gestión de residuos o la protección de los recursos hídricos	Los Organismos consultados entienden adecuado el plan, en tanto, no señalan lo contrario.
<b>2. Las características de los efectos y del área probablemente afectada, considerando en particular:</b>	
a) La probabilidad, duración, frecuencia y reversibilidad de los efectos	No aplica
b) El carácter acumulativo de los efectos	No aplica
c) El carácter transfronterizo de los efectos	No aplica
d) Los riesgos para la salud humana o el medio ambiente (debidos, por ejemplo, a accidentes)	Según se extrae de la DAE, el desarrollo de la Modificación tiene efectos compatibles en Medio Ambiente Atmosférico, en el sentido de la contaminación atmosférica, acústica y lumínica ya

16/05/2024 12:13:54  
MATA, TAMBOREO, JUAN ANTONIO  
Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-07115720-136d-114-9282-005056934e7







	que sólo se producirán en la fase de obras y son inseparables de la ejecución de las mismas, estando sometidas al cumplimiento de la normativa vigente para suelo urbano del Planeamiento General.
e) La magnitud y el alcance espacial de los efectos (área geográfica y tamaño de la población que puedan verse afectadas)	Según se extrae del D.A.E., el alcance queda delimitado al ámbito de la Modificación. Los organismos consultados no han manifestado afecciones fuera de dicho ámbito.
f) El valor y la vulnerabilidad del área probablemente afectada a causa de:	
1º. Las características naturales especiales	No aplica
2º. Los efectos en el patrimonio cultural.	No aplica
3º. La superación de valores límite o de objetivos de calidad ambiental.	No hay evidencia de superación de valores límite u objetivos de calidad ambiental.
4º. La explotación intensiva del suelo.	No aplica
5º. Los efectos en áreas o paisajes con rango de protección reconocido en los ámbitos nacional, comunitario o internacional	No aplica.

16/05/2024 12:13:54

MATA TAMBOLEO, JUAN ANTONIO

Esta es una copia auténtica imprimible de un documento electrónico administrativo archivado por la Comunidad Autónoma de Murcia, según artículo 27.3.c) de la Ley 39/2015. Los firmantes y las fechas de firma se muestran en los recuadros. Su autenticidad puede ser contrastada accediendo a la siguiente dirección: <https://sede.carm.es/verificardocumentos> e introduciendo el código seguro de verificación (CSV) CARM-07115720-136d-c114-9282-0050569b34e7





## ANEXO I

### MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR LO QUE, DE OTRO MODO, PODRÍAN HABER SIDO EFECTOS ADVERSOS SIGNIFICATIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE

El Promotor deberá cumplir todas las medidas preventivas y correctoras contempladas en el documento ambiental, en tanto no contradigan lo establecido en el presente Informe.

A continuación se indican, aquellas medidas del Documento Ambiental Estratégico que deben ser modificadas, en su caso, así como las que se desprenden del análisis técnico realizado. Todas ellas son de obligado cumplimiento para el Promotor, y serán objeto de seguimiento por el órgano sustantivo, de conformidad con lo establecido en el artículo 51 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental:

#### A) GENERALES.

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas de la **Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión**, tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente Informe y condicionado. En el caso de que se produzcan modificaciones derivadas de las siguientes fases hasta su aprobación, en función de su entidad, el Ayuntamiento analizará si éstas requerirían iniciar un nuevo procedimiento de evaluación ambiental.
2. En la Normativa Urbanística y de edificación de esta **Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión**, se deberán recoger todas las especificaciones sobre las medidas de carácter ambiental (preventivas, correctoras y de seguimiento) recogidas en el Documento Ambiental Estratégico, así como las indicadas en este Informe.
3. En la ejecución de las obras que deriven de la aprobación de la **Modificación Puntual N°34 no estructural de las NN.SS de La Unión**, se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos y vertidos, y en su caso, a las autorizaciones ambientales que le resulte de aplicación.
4. En los proyectos que se desarrollen, se adoptarán medidas que permitan prevenir la contaminación lumínica y sus efectos a la fauna existente, se restringirá al grado mínimo necesario para la seguridad de las personas e instalaciones, tanto en potencia como en número de puntos de luz.
5. Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso, el Ayuntamiento de La Unión, del presente informe y las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

