

001471c7935041264607e7144010G08G

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30009>

Avance de la modificación Nº2 Plan Parcial Residencial “Cañada de la Morra Norte”

Archena, septiembre de 2022



AYUNTAMIENTO
DE ARCHENA

PROMOTOR:

Ayuntamiento de Archena



EQUIPO REDACTOR:

Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente S.L.



AVANCE DE LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
"CAÑADA DE LA MORRA NORTE"

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA	3
MEMORIA JUSTIFICATIVA	4
MEMORIA DE ORDENACIÓN	5
NORMAS URBANÍSTICAS.....	6
PLAN DE ACTUACIÓN	6
ESTUDIO ECONÓMICO	7
INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	7
DOCUMENTACIÓN PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL	7
PLANOS DE INFORMACIÓN	8
PLANOS DE ORDENACIÓN	8
CONCLUSIÓN	9



001471c7935041264607e7144010608G

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.archena.regidmunicipalia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30009>



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

2



MEMORIA INFORMATIVA

1. Antecedentes

El Plan Parcial Residencial "Cañada de la Morra Norte" fue aprobado definitivamente por acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Archena de 29 de diciembre de 2005. En el Pleno de la Corporación de 21 de marzo de 2011, se aprobó definitivamente la modificación Nº1 del Plan al objeto de flexibilizar la regulación establecida en el Plan Parcial en lo que afecta a la Ordenanza para el suelo Dotacional.

2. Objeto

El presente documento tiene por objeto la modificación del Plan Parcial Residencial "Cañada de la Morra Norte" para cambiar la localización del equipamiento previsto en la Manzana 6, por la inconveniencia de ejecución de la edificación en ese emplazamiento.

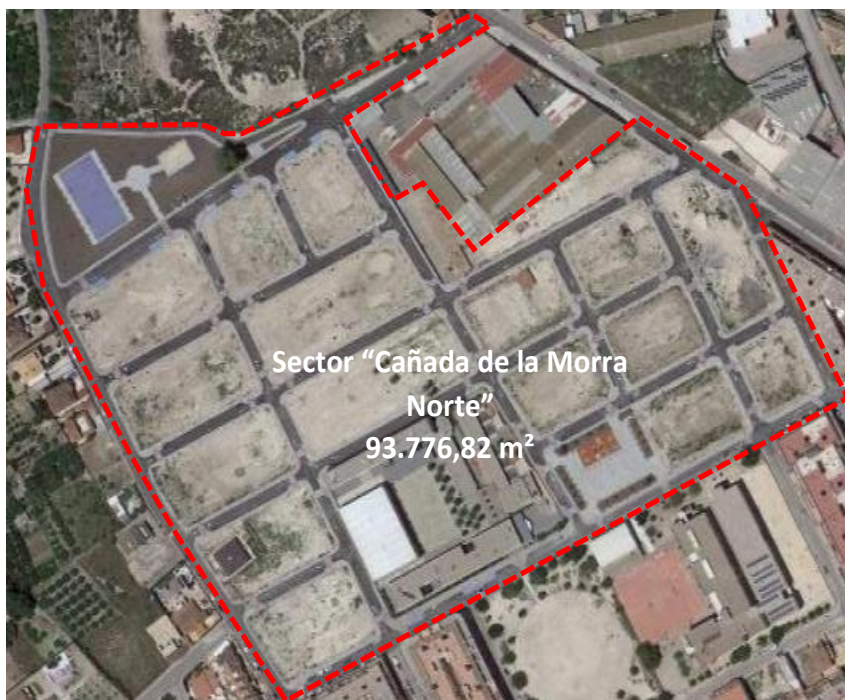
Además, se corrige la localización del uso Centro de Transformación previsto anteriormente en la Manzana 6 a la Manzana 17b, donde se ha ejecutado conforme al proyecto de urbanización.

3. Legislación

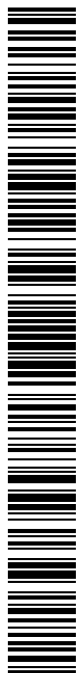
El marco legal que rige la modificación de los planes aprobados en la Región de Murcia es la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística (LOTURM), en concreto por su artículo 173.

4. Estado actual de los terrenos

El sector "Cañada de la Morra Norte" se encuentra urbanizado conforme al Proyecto de Urbanización aprobado por Resolución de la Alcaldía de Archena de 8 de octubre de 2010.



Vista aérea de la Unidad de Actuación única del sector "Cañada de la Morra Norte".
Google Maps (09/05/2022)



001471c7935041264607e714401008G



5. Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad se corresponde con el Proyecto de Reparcelación aprobado por Resolución de la Alcaldía de Archena de 22 de octubre de 2008, siendo titular de las parcelas afectas por la modificación propuesta el Ayuntamiento de esta localidad. Se trata de dos sistemas locales (SU-6) y (SU-7) que han sido debidamente cedidos a la Corporación Municipal.

MEMORIA JUSTIFICATIVA

1. Justificación de la modificación

El Plan Parcial destina la Manzana 6, de superficie 3.904,42 m²s y 7.027,96 m²t de edificabilidad, a Equipamiento Comunitario (SU-6). El uso genérico es el docente, sanitario, asistencial, social, administrativo, recreativo o deportivo. Como usos compatibles se encuentran los de espacios libres, oficinas, almacén, garajes y aparcamientos destinados a los usos permitidos, y como incompatibles, los no relacionados anteriormente.

La Manzana 6 tiene una forma irregular, similar a la letra L. Linda al Sur con la calle D, también llamada del General Doyle, con un frente de 151 m y esquinas en chaflán; al Oeste con la calle J o calle San Antonio, con un frente de 52 m aproximadamente; al Norte y Este linda con unas naves industriales, y al este también con la carretera de Villanueva en unos 32 m. El ancho máximo de la parcela resultante es de unos 30 m en un único punto, ya que el límite Norte de la manzana no es paralelo al Sur, resultando ser el ancho más estrecho de 16 m.

Teniendo en cuenta la morfología de la parcela se considera que el establecimiento de un equipamiento comunitario en esta manzana no es bueno ni para los futuros usuarios del equipamiento ni para el funcionamiento de la industria colindante.

Se realiza esta modificación del Plan Parcial Residencial "Cañada de la Morra Norte" para cambiar el emplazamiento del equipamiento, sin que eso suponga variación alguna de superficies, aprovechamiento o usos, de forma que el funcionamiento, tanto de la futura zona verde como de las naves existentes, sea compatible y correcto.

Se propone localizar los 3.904,42 m²s de superficie y los 7.027,96 m²t de edificabilidad de la Manzana 6 en la Manzana 0, trasladando, de manera inversa, la superficie de jardín de la Manzana 0 a la Manzana 6. Esta modificación no afecta a las superficies aprobadas por el planeamiento, por lo que respeta los estándares exigidos por la legislación vigente.

2. Justificación de la formulación

Según el artículo 173.1 de la LOTURM, debe quedar acreditado, en la formulación de la modificación del planeamiento, que ésta no alcanza el supuesto de revisión.

Para considerar que una modificación del planeamiento sea una revisión del mismo, ésta debe cumplir al menos uno de los siguientes requisitos, según se establece en el artículo 171 de la LOTURM:

- a) Que adopte nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial que den lugar a un nuevo plan sustitutorio del anterior, ya sea por causas previstas en dicho plan o por circunstancias sobrevenidas.



001471c7935041264607e7144010608G



AVANCE DE LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
"CAÑADA DE LA MORRA NORTE"

- b) Que la alteración del plan suponga una variación porcentual de más de un 40 % de su aprovechamiento total, de la superficie ordenada o de los usos globales, así como de la superficie clasificada como urbanizable, según el caso y tipo de plan, teniendo en cuenta todas las modificaciones aprobadas desde la entrada en vigor del plan originario.

La modificación propuesta no adopta nuevos criterios respecto al modelo de desarrollo urbano y territorial, y no afecta, en ningún porcentaje, ni al aprovechamiento total del Plan Parcial, ni a la superficie ordenada, ni a los usos globales, ni a la superficie clasificada como urbanizable. Por lo tanto, se trata de una modificación del planeamiento de desarrollo aprobado y no de una revisión del mismo.

Señalar también que la modificación no conlleva un incremento de aprovechamiento, por lo que no precisa de previsión de mayores dotaciones. Además, el espacio libre público que se propone reubicar es un sistema local de espacios libres, no un sistema general, por lo que no es preciso justificar el interés público ni de más consideraciones establecidas en el artículo 173.3 de la ley del suelo regional. Tampoco se trata de un suelo no urbanizable protegido ni se propone la ampliación de suelo urbano.

Respecto a los informes preceptivos y sectoriales, el artículo 173.9 de la LOTURM indica que se recabarán exclusivamente los que resulten afectados conforme a la legislación sectorial específica. Dado que la modificación del Plan Parcial no afecta a ningún elemento con legislación específica, sólo se requiere informes de la dirección general competente en materia de urbanismo sobre aspectos de legalidad y oportunidad territorial.

3. Contenido de la modificación

El contenido de un Plan Parcial queda definido en el artículo 142 de la LOTURM. La ley, sin embargo, no determina los documentos que debe contener una modificación del planeamiento, ya que, en función del objeto de la misma, requerirá de una u otra documentación.

Para la correcta exposición de la modificación propuesta, se citarán todos los documentos exigidos para la definición del planeamiento de desarrollo, explicando lo que se modifica en cada uno de ellos o el motivo de innecesariedad de modificación de estos, y, por tanto, la innecesariedad incluirlos de nuevo en este documento.

Señalar ya que, por tratarse de un suelo urbano consolidado, no se requiere ni de Estudio de Impacto Territorial, ni de Estudio de movilidad ni de Estudio de Paisaje, y que, por tratarse de un plan promovido por la administración pública, no se requiere de Programa de Actuación.

MEMORIA DE ORDENACIÓN

1. Ordenación propuesta

La modificación propuesta consiste en reubicar los 3.904,42 m²s de superficie y los 7.027,96 m²t de edificabilidad de la Manzana 6 en la Manzana 0, y trasladar 3.904,42 m²s de zona verde de la Manzana 0 a la Manzana 6. Además, se corrige la localización del uso Centro de Transformación previsto anteriormente en la Manzana 6 a la Manzana 17b, donde se ha ejecutado conforme al proyecto de urbanización.

Esta propuesta se verá reflejada en el plano de ordenación adjunto:



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

5



001471c7935041264607e7144010c08G



AVANCE DE LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
"CAÑADA DE LA MORRA NORTE"

PO.1.- Plano modificado de ordenación del Plan Parcial Residencial "Cañada de la Morra Norte", con indicación de usos y superficies.

Dado que la modificación no supone más cambio que el efectuado en el plano de ordenación, para el resto de información referente a la ordenación del sector "Cañada de la Morra Norte" se remite al Plan Parcial aprobado.

2. Cuadro de superficies, usos y aprovechamientos

Las superficies, usos, aprovechamientos y cesiones no han variado numéricamente, por lo que el cuadro del Plan Parcial aprobado se mantiene como sigue:

CUADRO DE USOS Y NIVELES DE INTENSIDAD					
USOS		SUPERFICIE		APROV. NETO	
PRIVADOS					
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR	(SU-4b)	40.065,49 m ² s	42,72%	1,26392 m ² t/m ² s	50.639,57 m ² t
RESIDENCIAL UNIF. VPP	(SU-VPP)	4.238,55 m ² s	4,52%	1,32749 m ² t/m ² s	5.626,63 m ² t
TOTAL		44.304,04 m²s	47,24%	2,59141 m²t/m²s	56.266,21 m²t
PÚBLICOS					
SISTEMAS LOCALES					
EQUIPAMIENTOS	(SU-6)	14.066,53 m ² s	15,00%	1,80 m ² t/m ² s	25.319,76 m ² t
ESPACIOS LIBRES	(SU-7)	9.397,25 m ² s	10,02%		
VIARIO	(SU-5)	26.009,00 m ² s	27,73%		
TOTAL		49.472,78 m²s	52,76%	1,80 m²t/m²s	25.319,76 m²t
TOTAL SECTOR		93.776,82 m²s	100,00%	4,39141 m²t/m²s	81.585,96 m²t

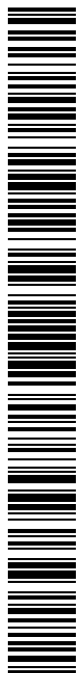
NORMAS URBANÍSTICAS

Como se ha expuesto anteriormente, la modificación propuesta no afecta a las Normas Urbanísticas aprobadas, por lo que se remite al Plan Parcial aprobado para su consulta.

PLAN DE ACTUACIÓN

El Plan de Actuación del Plan Parcial no precisa ser modificado a raíz del cambio de localización del uso del equipamiento. La urbanización del sector está terminada y el Plan de Actuación cumplido, a excepción de las indicaciones sobre el modo de conservación de instalaciones y servicios, que tampoco requieren de actualización.

En lo referente a la gestión de la modificación propuesta, no es preciso delimitar ninguna unidad de actuación. La nueva parcela destinada a equipamiento se ha propuesto en el lugar en el que existe urbanizada una pista deportiva. El uso de espacios libres es compatible con el de Equipamiento Comunitario (SU-6), por lo que la parcela podría conservar su estado actual. Una vez aprobada la modificación propuesta, la corporación municipal contará con la posibilidad de edificar en ella los 7.027,96 m²t previstos para equipamiento en el sector "Cañada de la Morra Norte". En función de las necesidades detectada por el Ayuntamiento, se decidirá el momento oportuno de realizar esta construcción y el uso precisado por la población, sin necesidad de



001471c7935041264607e7144010608G



AVANCE DE LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
"CAÑADA DE LA MORRA NORTE"

definir ninguna de estas dos cosas actualmente. Esta edificación se realizaría de manera directa, tal como señala el artículo 190 de la LOTURM, modificando entonces, y en caso de ser necesario, la urbanización en torno a la parcela.

En relación a la Manzana 6, que actualmente es un solar, la urbanización del jardín se ejecutará como una actuación aislada, de la forma indicada en el artículo 189.b de la LOTURM. Dado que el proyecto de urbanización está ejecutado y que los propietarios han cumplido con sus deberes vinculados a la transformación urbanística, será el Ayuntamiento quien lleve a cabo la urbanización de la zona verde.

Estimando el precio unitario de urbanización de plaza ajardinada en 35,00 €/m², la ejecución de la zona verde de 3.904,42 m² costaría **136.654,70 €**.

ESTUDIO ECONÓMICO

Como se ha expuesto en el Plan de Actuación, el precio unitario de urbanización de plaza ajardinada se estima en 35,00 €/m², por lo que la ejecución de la zona verde de 3.904,42 m² costaría **136.654,70 €**. Corresponde al promotor del plan, es decir, el Ayuntamiento de Archena, la ejecución de estas obras de urbanización.

El precio unitario de urbanización de plaza ajardinada se obtiene de la Base de datos de construcción del Instituto Valenciano de la Edificación (IVE)¹, que a criterio del equipo redactor, coincide con la realidad del mercado según su experiencia.

INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

La modificación propuesta para el Plan Parcial Residencial "Cañada de la Morra Norte" tendrá un impacto en la economía municipal de tan solo 136.654,70 € más de lo establecido en el Informe de Sostenibilidad Económica del Plan Parcial aprobado, en el que se fijan los gastos de mantenimiento del jardín a urbanizar, que al no cambiar ni superficie ni uso, sólo ubicación, no requiere de modificación.

Dado el bajo coste de la inversión, no procede constituir Entidad Urbanística Colaboradora para la ejecución de las obras, así como tampoco procede analizar los escenarios de desarrollo de construcción en el municipio. Esta pequeña modificación no modifica el Plan Parcial aprobado en este sentido.

DOCUMENTACIÓN PARA EVALUACIÓN AMBIENTAL

Según establece el artículo 6 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental (LEA), la modificación de un plan objeto de evaluación ambiental estratégica también será objeto de evaluación ambiental. Dado que se trata de una modificación menor de un Plan Parcial

¹ <https://www.five.es/productos/herramientas-on-line/modulo-de-urbanizacion/> Consulta de 10/05/2022



001471c7935041264607e7144010608G



AVANCE DE LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
"CAÑADA DE LA MORRA NORTE"

y que la superficie de modificación de usos es reducida, la Modificación Nº2 del Plan Parcial Residencial "Cañada de la Morra Norte" de Archena deberá someterse a evaluación ambiental estratégica simplificada.

Para que el órgano sustantivo, el Ayuntamiento de Archena, pueda solicitar el inicio de dicha evaluación, se adjunta el Documento Ambiental Estratégico de la Modificación Nº2 del Plan Parcial, redactado conforme a las determinaciones establecidas en el artículo 29 de la LEA.

PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.1.- Plano de ordenación del Plan Parcial Residencial "Cañada de la Morra Norte" aprobado, con indicación de usos y superficies.

El plano de ordenación del Plan Parcial Residencial "Cañada de la Morra Norte" aprobado refleja el estado físico de los terrenos, por hallarse estos urbanizados, las características y usos de cada una de las parcelas, por estar incluidos en la ordenación, así como la estructura de la propiedad, ya que el Proyecto de Reparcelación del Plan también fue aprobado, la distinción de usos públicos y privados identifica la titularidad pública o privada de las parcelas resultantes, siendo innecesario conocer, para la aprobación de esta modificación la titularidad privada de los terrenos, y siendo el Ayuntamiento de Archena la única administración pública titular de las parcelas públicas. Exclusivamente los viales son de dominio público.

PLANOS DE ORDENACIÓN

PO.1.- Plano modificado de ordenación del Plan Parcial Residencial "Cañada de la Morra Norte", con indicación de usos y superficies.

Este plano contiene toda la información necesaria para definir la modificación propuesta, que consiste sólo en el intercambio del uso de dos parcelas.

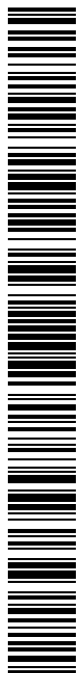
Dado que se trata solo de cambiar la localización del uso del equipamiento, sin modificar manzanas ni viales, para conocer con más detalle la estructura viaria, así como el esquema de redes de infraestructuras, se remite a los planos de ordenación del Plan Parcial aprobado.

En lo referente a la gestión, no es preciso delimitar ninguna unidad de actuación, y las obras de urbanización están ejecutadas, por lo que no hay fases que definir.



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

8



001471c7935041264607e714401008G



AVANCE DE LA MODIFICACIÓN Nº2 DEL PLAN PARCIAL RESIDENCIAL
"CAÑADA DE LA MORRA NORTE"

CONCLUSIÓN

Con lo expuesto en este documento y los planos que lo acompañan, se da por concluido el Avance de la Modificación Nº2 del Plan Parcial Residencial "Cañada de la Morra Norte" de Archena, promovido por el Ayuntamiento de este municipio, para mejorar la localización de uno de los equipamientos previstos para este sector por el plan aprobado.

Archena, septiembre de 2022

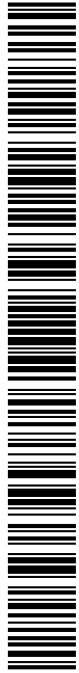
EQUIPO REDACTOR:

INGENIEROS CONSULTORES TÉCNICOS EN MEDIO AMBIENTE, S.L.

Firmado digitalmente por
Blanca Masdeu López-
Cerón

Fecha: 2022.09.27 13:28:47
+02'00'

Fdo.: Blanca Masdeu López-Cerón
Arquitecto colegiado Nº 1950



001471c7935041264607e7144010608G

El código de verificación (CSV) permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico. Este documento incorpora firma electrónica de acuerdo a la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica
<https://sede.archena.regiondemurcia.es/validacion/Doc/index.jsp?entidad=30009>



Ingenieros Consultores Técnicos en Medio Ambiente SL

9