

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Albudeite

1702 Anuncio de aprobación definitiva del Plan Parcial del Sector de uso residencial ZR-P1 "La Serreta". Expediente 564/2022.

El Pleno del Ayuntamiento, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 7 de agosto de 2024, adoptó el acuerdo de aprobar, con carácter definitivo el Plan Parcial del Sector de uso residencial ZR-P1 "La Serreta", promovido por la mercantil Urbanizadora El Pedraplen, S.L., con C.I.F.:B-53.365.391 (firmado digitalmente el 26/04/2024), incorporando al expediente el Informe Ambiental Estratégico, así como el Programa de Actuación con el proyecto de estatutos (firmado digitalmente el 19/04/2024). Expediente 564/2022.

De acuerdo con el art. 159 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, el acuerdo municipal que se cita y el contenido íntegro de los proyectos se ponen a disposición del público en la siguiente dirección electrónica:

<https://albu.es/planparcialserreta>

El texto de las normas urbanísticas del referido Plan Parcial es el siguiente:

NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE DE CONTENIDOS

1 NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

- 1.1 CONSIDERACIONES GENERALES
- 1.2 FUNDAMENTOS LEGALES. NORMATIVA SUPLETORIA

2 NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

- 2.1 PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGEOLÓGICO
- 2.2 PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO
- 2.3 PROTECCIÓN DEL PAISAJE
- 2.4 PROTECCIÓN DE LA BIOCENOSIS
- 2.5 PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA
- 2.6 RECOGIDA Y GESTIÓN DE RESIDUOS
- 2.7 PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES
- 2.8 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR LO QUE, DE OTRO MODO, PODRÍAN HABER SIDO EFECTOS ADVERSOS SIGNIFICATIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE (ANEXO 1 DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO)
- 2.9 MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y DE SEGUIMIENTO RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y ADENDA TRAMITADOS
- 2.10 MEDIDAS CORRECTORAS INCLUIDAS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE
- 2.11 INTRODUCCIÓN DE PARÁMETROS DE ECOEFICIENCIA PARA PALIAR LOS EFECTOS CLIMATOLÓGICOS.

3 NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

- 3.1 TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL
- 3.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN
- 3.3 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN
- 3.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 3.5 ESTUDIOS DE DETALLE

4 NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD

- 4.1 PROYECTO DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES
- 4.2 RED VIARIA
- 4.3 ALCANTARILLADO Y PLUVIALES
- 4.4 RED DE AGUA Y RED DE RIEGO
- 4.5 REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA y ALUMBRADO PÚBLICO
- 4.6 REDES DE TELEFONÍA Y GAS

5 NORMAS DE EDIFICACIÓN

- 5.1 NORMAS GENERALES Y RÉGIMEN DE USOS
- 5.2 ORDENANZA RED VIARIA
- 5.3 ORDENANZA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO
- 5.4 ORDENANZA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (SGEQ y EQL)
- 5.5 ORDENANZA SUELO DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL (RES)
- 5.6 ORDENANZA SUELO DE USO DOMINANTE TURÍSTICO-HOTELERO (TUR)
- 5.7 ORDENANZA SUELO DE USO DOMINANTE COMERCIAL (COM)

1 NORMAS GENERALES, CONCEPTOS Y TERMINOLOGÍA

1.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Aunque efectivamente el artículo 142 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de Ordenación Territorial y Urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) indica que en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial, se incluirá un apartado de Normas Generales, Conceptos y Terminología, no parece operativo que, si en el desarrollo de un Plan General como el del municipio de Albudeite, a lo largo de los años se van aprobando muchas decenas de planes parciales, en cada uno de ellos, con gran afán de originalidad, se establezcan conceptos generales y terminología propios y específicos de cada Plan Parcial de que se trate.

Se considera un enfoque más operativo y efectivo que, para los grandes conceptos generales y terminología, se tome como referencia las que se indican en el Plan General y con ese significado se apliquen, a no ser que en algún tema concreto sea necesario matizar o precisar, para definir alguna particularidad de las Normas concretas del Plan Parcial.

De otro modo, además del desconcierto o la confusión que se puede producir al manejar en ámbitos próximos, o incluso contiguos, conceptos urbanísticos o denominaciones distintas, se pueden plantear contradicciones entre los diversos escalones de planeamiento que, a su vez, generen conflictos de interpretación no deseados.

De acuerdo con este criterio, las presentes normas urbanísticas tienen como objeto la regulación de la actividad de edificación y uso del suelo en el ámbito del Plan Parcial de uso residencial de mínima densidad del sector ZR-P1 "La Serreta" delimitado por el Plan General de Albudeite y, por lo tanto, las condiciones que han de tenerse en cuenta para su cumplimiento en las futuras reparcelaciones y edificaciones en todos y cada uno de los aspectos siguientes:

Edificaciones (volumen, altura, ocupación).

Aparcamientos.

Suelos.

Usos permitidos.

Condiciones estéticas.

Parcela mínima.

Criterios de urbanización.

En cuanto a la terminología, como ya se ha indicado, no se considera necesaria su descripción y explicación porque se emplea la misma y con igual significado que la contenida en el Plan General municipal de Albudeite.

1.2 FUNDAMENTOS LEGALES. NORMATIVA SUPLETORIA

En todo lo no previsto en las presentes normas, cuya aplicación tendrá carácter prioritario dentro del ámbito del Plan Parcial, se estará a lo dispuesto en la Normativa urbanística del Plan General de Albudeite, actualmente en vigor, así como las Ordenanzas municipales de edificación, que regirán en todos los aspectos que en ellas se regulan.

Todo ello sin perjuicio de la aplicación y cumplimiento de la Normativa y disposición de rango supramunicipal regional y estatal exigida en la edificación y los usos admitidos en el presente Plan Parcial, tales como los decretos sobre seguridad en la construcción, atenuación acústica, etc, o las determinaciones del Código Técnico de la Edificación.

2 NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES

Con carácter general, se cumplirán las indicaciones de la Declaración de impacto ambiental del PGMO recogidas en la ficha de planeamiento del sector ZR-P1 "La Serreta":

1.- Se excluye de la zona de edificación una zona que corresponde con la cabecera de un barranco y una franja estrecha paralela a la Autovía.

2.- Se mantendrá una franja mínima de seguridad de 25,00 metros sin edificar, en todo el borde de la zona apta para la edificación.

3.- Los sistemas generales de espacios libres, se situarán junto al monte de utilidad pública n.º 181 del CUP "La Serreta", estableciendo una franja mínima de separación de 50,00 metros.

2.1 PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROGEOLÓGICO

Será de aplicación el reglamento y/o ordenanza municipal del servicio de alcantarillado y desagüe de las aguas residuales, y las Normas de Protección de cauces, sus márgenes, acuíferos y ecosistemas de ribera, así como de Protección del Medio Ambiente en lo relativo a vertidos de aguas residuales del Plan General.

Se prescribe la ejecución de muros de contención para garantizar el mantenimiento de los bancales existentes, así como la revisión, reconstrucción o nueva construcción de aliviaderos o bajantes entre bancales. También se prescribe la ejecución de diques de contención para evitar recalces o erosiones en bloque sobre los taludes del sector a urbanizar. Igualmente, se prescribe el refuerzo de la presencia de la vegetación natural sobre los cauces y taludes. Estos elementos (muros, diques y áreas destinadas a restauración vegetal) serán los indicados en el Plano P-1 de Zonificación y Ordenación del Plan Parcial. También se indican en el Plano P-1 de Zonificación y Ordenación las vías de evacuación natural de escorrentías superficiales hacia los barrancos del entorno, y se establece la condición de que las actuaciones de urbanización y edificación del sector deberán respetar y garantizar las vías naturales de salida de las escorrentías superficiales hacia los barrancos del entorno. Además, deberán ejecutarse, como mínimo, los elementos de protección y corrección señalados (Muros, diques y refuerzo de vegetación natural), además de implantar elementos de protección específica de los taludes en las líneas de evacuación natural de agua señaladas en los planos de ordenación, tales como escollera o mampostería revestidos de hormigón.

2.2 PROTECCIÓN CONTRA EL RUIDO

Durante la fase de construcción, tanto de las obras de urbanización, como las de las edificaciones futuras, se deberá dotar a las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos.

Toda clase de construcciones, obras, realización de infraestructuras, medios de transporte y todo tipo de instalaciones comerciales, recreativas, musicales, de espectáculos o servicios, así como cualquier aparato, elemento, acto o comportamiento susceptible de producir ruidos o vibraciones que pueda ocasionar molestias o riesgos para la salud o que modifiquen el estado natural del ambiente circundante, cualquiera que sea su titular, promotor o responsable y lugar público o privado, abierto o cerrado en el que esté situado deberán ajustarse a la normativa y/o ordenanza municipal de ruidos vigente.

Será de aplicación la Norma de Protección del Medio Ambiente en lo relativo a contaminación sonora del Plan General.

2.3 PROTECCIÓN DEL PAISAJE

a) Se acopiará la "tierra vegetal" resultante de los trabajos de explanación y/o urbanización al objeto de ser utilizada posteriormente en los ajardinamientos y zonas verdes.

b) Asimismo deberá realizarse la integración arquitectónica-cromática de las edificaciones, al objeto de favorecer la integración paisajística de la zona.

c) Se tendrán en cuenta las medidas correctoras incluidas en el estudio de paisaje y la adenda presentados durante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica (Estudio de paisaje – Valoración paisajística de la zona ZR-P1 Sector Serreta, fecha 11/2020; y Adenda al Estudio de paisaje – Valoración paisajística de la zona ZR-P1 Sector Serreta, fecha 21/12/2021. Autor: José Mirete Sánchez, Ingeniero Agroalimentario y Agroambiental). Estas medidas están incorporadas a estas Normas Urbanísticas.

2.4 PROTECCIÓN DE LA BIOCENOSIS

En la implantación de las zonas verdes previstas, se deberá de utilizar especies autóctonas. En la ejecución del ajardinamiento y/o plantación, se deberá buscar la naturalidad de ésta y los suelos más adecuados.

Los trabajos de movimientos de tierras, demolición de edificios y el arranque de la vegetación necesarios para iniciar las obras se realizarán fuera de cualquier época de nidificación de aves.

2.5 PROTECCIÓN DE LA ATMÓSFERA

Durante la fase constructiva, los caminos de tránsito de los camiones y/o palas, así como las explanaciones previstas, serán regados con la frecuencia necesaria para que no se genere polvo.

Serán de aplicación las Normas de Protección del Medio Ambiente en lo relativo a emisión de gases y contaminación atmosférica del Plan General.

2.6 RECOGIDA Y GESTIÓN DE RESIDUOS

Serán de aplicación las Normas de Protección del Medio Ambiente en lo relativo a eliminación de residuos sólidos y residuos de la construcción del Plan General.

Se deberá incluir en el proyecto de urbanización reserva de zonas bien ubicadas para la recogida de los residuos.

Los proyectos de desarrollo de este Plan Parcial estarán sujetos a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma.

Se incluirá en los proyectos de ejecución de las obras un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que contendrá como mínimo lo indicado en el Art. 4.1.a) del R.D. 105/2008.

2.7 PROTECCIÓN DE BIENES CULTURALES

Durante el trámite de evaluación ambiental estratégica simplificado, la Dirección General competente en materia de bienes culturales solicitó la elaboración y tramitación de una prospección paleontológica, concluyendo que "una vez examinados los resultados de la intervención realizada consideramos que no existen inconvenientes para autorizar el Plan Parcial Residencial ZRP1, Sector Serreta, en Albudeite desde el punto de vista del patrimonio cultural."

2.8 MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR LO QUE, DE OTRO MODO, PODRÍAN HABER SIDO EFECTOS ADVERSOS SIGNIFICATIVOS PARA EL MEDIO AMBIENTE (ANEXO 1 DEL INFORME AMBIENTAL ESTRATÉGICO)

A) GENERALES.

1. Únicamente se podrán realizar las actuaciones derivadas del Plan Parcial del Sector de Uso Residencial ZR-P1 "Sector Serreta" del PGM de Albudeite tal y como están descritas en la documentación aportada, y éstas deberán ajustarse a lo establecido en el presente informe y condicionado. Las modificaciones sobre el avance del Plan Parcial descritas en la documentación aportada deberán ser contempladas en la posterior tramitación sectorial. 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 este Plan Parcial 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, incluidas las que se especifican en los apartados siguientes derivadas de la fase de consulta en relación a otras Administraciones Públicas afectadas.

3. En la ejecución de las obras que deriven de la aprobación del Plan Parcial se deberá cumplir con lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, residuos, vertidos y suelos contaminados, 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. En el diseño de las nuevas infraestructuras que se ejecuten derivadas de la aprobación de este Plan Parcial, se adoptarán medidas en fachadas, cubiertas, etc. que permitan la colonización de especies de fauna y que garanticen la conservación de la biodiversidad de las especies silvestres, tal y como se establece en la Ley 42/2007, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

6. Deberá realizarse un plan de seguimiento por parte del órgano sustantivo, en este caso el Ayuntamiento de Albudeite, del presente informe y las medidas registradas conforme al artículo 51.1 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre de evaluación ambiental.

7. La eliminación de especies que formen parte del Real Decreto 630/2013, de 2 de agosto, por el que se regula el Catálogo español de especies exóticas invasoras deberá gestionarse atendiendo a la legislación sobre residuos, retirando los restos de poda y desbroces; se deberá poner especial cuidado en no fomentar la dispersión de sus diásporas.

B) MEDIDAS DERIVADAS DE LA FASE DE CONSULTA EN RELACIÓN A OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.

D.G. MEDIO NATURAL

SERVICIO DE FOMENTO DEL MEDIO AMBIENTE Y CAMBIO CLIMÁTICO

8. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial y como medida compensatoria, la obligación de conseguir una compensación (mediante absorción por sumideros o mediante emisiones evitadas por desarrollo

de energías alternativas) que compense el 100% de la pérdida de reservas de carbono y de la capacidad de remoción a consecuencia de la transformación de uso agrícola a urbano. Las pérdidas estimadas por este proyecto residencial se estiman en torno a las 2.109,06 Tm de CO₂.

La compensación se concretará mediante la presentación de un proyecto de compensación que deberá ser aprobado por la administración regional competente en materia de cambio climático con carácter previo, y que incluya como un capítulo la compensación por la pérdida de reservas de carbono y de la capacidad de remoción por la ocupación y cambio de uso del suelo.

La correcta ejecución de la compensación será certificada por la propia administración regional competente en materia de cambio climático. La aprobación de cada etapa del programa urbanizador se condicionará a la aprobación por la administración regional competente en materia de cambio climático de la correcta ejecución de los compromisos de compensación correspondientes a las emisiones asociadas a la etapa anterior.

9. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial como medida compensatoria con carácter alternativo a la reducción de emisiones, la obligación de incluir en el proyecto de compensación de emisiones la compensación de las emisiones estimadas por movilidad obligada inducida por el proyecto residencial, concretadas a partir del Estudio de movilidad obligada a que se refiere el siguiente apartado.

10. Se realizará un estudio de movilidad obligada por parte de los promotores, adaptado a las circunstancias concretas de la movilidad obligada de la urbanización y del plan de ejecución de viviendas y del posible desarrollo de medios de transporte públicos u otras opciones de movilidad sostenible.

11. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial como medida compensatoria con carácter alternativo a la reducción de emisiones, la obligación de presentar un proyecto de compensación de emisiones que deberá ser aprobado junto con el proyecto de obras de urbanización. El proyecto tendrá como objetivo conseguir una compensación del 26% de las emisiones estimadas por las obras de urbanización del proyecto residencial más las estimadas por la movilidad obligada.

Nota.- En octubre de 2014, la Unión Europea acordó reducir el 40% de las emisiones de gases de efecto invernadero en 2030, lo que supone para los sectores difusos de nuestro país, entre los que se encuentra el sector residencial, la obligación de una reducción del 26%.

12. Las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que los proyectos constructivos incluyan los aspectos del diseño y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de consumo de energía casi nulo para edificios nuevos conforme al Código Técnico de la Edificación.

En los proyectos constructivos se destinará un capítulo a demostrar que, salvo inviabilidad técnica y/o económica, se han proyectado para utilizar materiales y métodos de construcción sostenibles y bajos en carbono. En la memoria de los proyectos se incluirán la huella de carbono del proyecto constructivo propuesto, destacando la reducción en emisiones prevista respecto de diseños, materiales y métodos constructivos habituales.

13. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial la obligatoriedad de alcanzar el 100% de la energía eléctrica de alumbrado público y otros elementos comunes de la urbanización con energías alternativas implantadas en el ámbito territorial del Plan Parcial. El estudio de energías alternativas que permita el 100% de autogeneración energética y como mínimo el 30% en los tres primeros años de funcionamiento debe ser aprobado junto con el proyecto de obras de urbanización.

14. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial la obligación de que en el diseño de viviendas y edificios se capturen y utilicen las aguas pluviales y aguas grises. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que en los proyectos constructivos se incluyan los aspectos del diseño, depósitos y demás elementos necesarios que permitan justificar que se cumplirá con el objetivo de recuperación y utilización del agua de lluvia y aguas grises.

15. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial que en el proyecto de urbanización se incluyan medidas para incrementar la permeabilidad del suelo, consiguiendo que tras la urbanización se facilite la infiltración de agua de lluvia, no capturada por los edificios, al subsuelo, jardines y zonas de vegetación o medida equivalente.

16. Se propone incorporar en las Normas Urbanísticas del Plan Parcial la obligación de que el proyecto de urbanización del centro comercial en relación con los aparcamientos asociados al hotel y centro comercial deberá contemplar el equipamiento para la electromovilidad en al menos una de cada diez plazas de aparcamiento. Igualmente, los proyectos de viviendas deberán incorporar precableado para la recarga eléctrica. Para garantizar el cumplimiento de esta obligación las licencias de obra de los edificios quedarán condicionadas a que en los proyectos constructivos se incluyan los aspectos señalados en relación con la electromovilidad.

OFICINA DE IMPULSO SOCIOECONÓMICO DEL MEDIO AMBIENTE

17. Previamente al desarrollo de los trabajos, se realizará una prospección detallada con el objeto de detectar posibles afecciones a especies incluidas en el Decreto n.º 50/2003, de 30 de mayo por el que se crea el Catálogo Regional de Flora Silvestre Protegida de la Región de Murcia y se dictan normas para el aprovechamiento de diversas especies forestales. En su caso, la actuación sobre estas especies requerirá de la autorización prevista en el artículo 5 de la citada norma.

18. Se deben extremar las medidas orientadas a evitar la afección directa o indirecta a los barrancos y taludes naturales incluidos dentro del sector y los colindantes a este, incluyendo la necesidad de evitar vertidos.

19. Las medidas propuestas en el Documento Ambiental Estratégico presentado para minimizar la escorrentía mediante implantación de vegetación adecuada en taludes debe limitarse a taludes artificiales creados durante la actuación, respetando la vegetación natural presente en los taludes naturales con grandes pendientes de los barrancos de la zona.

D.G. DE TERRITORIO Y ARQUITECTURA

20. Las medidas correctoras incluidas en el estudio de paisaje y la adenda presentados se deberán incorporar a la normativa del Plan Parcial a aprobar (Estudio de paisaje – Valoración paisajística de la zona ZR-P1 Sector Serreta,

fecha 11/2020; y Adenda al Estudio de paisaje – Valoración paisajística de la zona ZR-P1 Sector Serreta, fecha 21/12/2021. Autor: José Mirete Sánchez, Ingeniero Agroalimentario y Agroambiental).

D.G. SEGURIDAD CIUDADANA Y EMERGENCIAS

21. El plan SISMIMUR, que analiza el riesgo sísmico en la Región de Murcia, estudia la peligrosidad sísmica, incluyendo el efecto local, que muestra un valor estimado de PGA (aceleración máxima de movimiento del suelo) del orden de 0,22 y 0,3 g en suelo duro y de 0,2 g en roca. De acuerdo a este plan, se deberá considerar los valores PGA de estas zonas sismogénicas.

22. El plan TRANSMUR indica las vías tanto ferroviarias como de carreteras autonómicas, que están dentro de la Red de itinerarios de Mercancías Peligrosas. La autovía RM-15 está dentro de la Red de itinerarios de Transporte de Mercancías Peligrosas estando considerada de prioridad alta, por lo que la franja de 1 Km a ambos lados de esta vía está incluida en la zona vulnerable ante un posible accidente de mercancías peligrosas, quedando todo el plan parcial dentro de esta franja. De acuerdo, a este plan, se deberá tener en cuenta la vulnerabilidad de esta zona ante un posible accidente de mercancías peligrosas.

23. El plan INFOMUR (Plan de Protección Civil de Emergencia por Incendios Forestales) señala que la zona donde se desarrolla el plan parcial es una zona agrícola. De acuerdo a este plan, se deberá considerar el riesgo moderado de incendio al ser una zona de intervención tipo 3, zona no forestal agrícola.

CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL SEGURA

24. El informe favorable sobre la disponibilidad de recursos hídricos será válido durante un plazo de seis años desde la aprobación del Plan, durante el cual deberán iniciarse las actuaciones de urbanización que permitirán la transformación del suelo rural en urbano (en los términos definidos en el texto refundido de la Ley del Suelo). Transcurrido dicho plazo sin que hayan dado inicio, habiéndose paralizado su ejecución por plazo superior a tres años consecutivos, o producida la caducidad de los instrumentos, deberá solicitarse de nuevo informe de disponibilidad de recursos hídricos antes de que puedan comenzar o reanudarse las actuaciones.

25. El Ayuntamiento de Albudeite deberá comunicar a la Confederación Hidrográfica del Segura las fechas de aprobación formal del instrumento, el inicio y terminación de las actuaciones de urbanización, así como sus eventuales paralizaciones y reanudaciones.

26. Los vertidos al dominio público hidráulico requerirán autorización previa de la Confederación Hidrográfica del Segura, según se establece en los artículos 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

27. En caso de que se prevea la reutilización de las aguas depuradas, será necesaria asimismo la concesión administrativa correspondiente de esta Confederación Hidrográfica, de acuerdo con lo establecido en el artículo 109 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

28. Según estudio hidrológico presentado por el promotor (Estudio hidrológico e hidráulico de los cauces privados del sector de uso residencial ZR-P1 "La Serreta". Fecha: 10/2019. Autora: M^a Dolores Marín Martín, Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos, Col. N^o 18.421), el cauce privado número 4, coincide con el trazado de un futuro vial. En la documentación no se aporta cálculo alguno de la capacidad del cubrimiento que se ha previsto, ni detalles de su embocadura y

salida. En los informes que se soliciten en fases futuras del planeamiento, previos a la aprobación definitiva del instrumento urbanístico, deberá presentarse la documentación definitiva de estas obras con un nivel de detalle similar al de un proyecto de construcción, con objeto de valorar si se producen los efectos mencionados en el artículo 5 del Texto Refundido de la Ley de Aguas.

29. La documentación presentada por el promotor no incluye el estudio del incremento de caudales, respecto de la situación actual, que se puede originar debido al aumento previsible de las escorrentías provocado por la urbanización de terrenos de una extensión considerable. Aunque los caudales que se dan en la situación actual no son de una gran magnitud y el aumento de la escorrentía se vería compensado en parte por las superficies que se van a revegetar, se considera que en fases posteriores del planeamiento se debe abordar esta cuestión mediante el correspondiente estudio hidrológico-hidráulico.

2.9 MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y DE SEGUIMIENTO RECOGIDAS EN EL DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO Y ADENDA TRAMITADOS

MEDIDAS PREVISTAS PARA PREVENIR, REDUCIR Y CORREGIR CUALQUIER EFECTO NEGATIVO RELEVANTE EN EL MEDIO AMBIENTE DE LA APLICACIÓN DEL PLAN, TOMANDO EN CONSIDERACIÓN EL CAMBIO CLIMÁTICO.

Efectos de la actuación sobre el cambio climático

Se conoce al cambio climático como la variación global del clima de la Tierra. Es debido a causas naturales y también a la acción del hombre y se producen a muy diversas escalas de tiempo y sobre todos los parámetros climáticos: temperatura, precipitaciones, nubosidad, etc.

El término "efecto de invernadero" se refiere a la retención del calor del Sol en la atmósfera de la Tierra por parte de una capa de gases presentes en ella. Sin este efecto la vida tal como la conocemos no sería posible, ya que el planeta sería demasiado frío.

Entre estos gases se encuentran el dióxido de carbono, el óxido nitroso y el metano, que son liberados por la industria, la agricultura y la combustión de combustibles fósiles. El mundo industrializado ha conseguido que la concentración de estos gases haya aumentado un 30% desde el siglo pasado, cuando, sin la actuación humana, la naturaleza se encargaba de equilibrar las emisiones.

1. Identificación de potenciales impactos sobre el cambio climático derivados de la actuación.

En base a lo anterior, los impactos del proyecto en relación con el cambio climático, se han relacionado, por una parte, con la generación de los gases que contribuyen al efecto invernadero (vapor de agua, CO₂, metano, óxido nitroso y CFC's), y por otra parte, con la eliminación de la cubierta vegetal existente, que pueda actuar como un sumidero de gases de efecto invernadero.

Durante la fase de ejecución los efectos sobre el cambio climático estarán relacionados principalmente con los gases emitidos por la maquinaria implicada en las obras, como el CO₂, estas emisiones tendrán un carácter temporal.

Durante la fase de funcionamiento o más concretamente dado el tipo de actuación que nos ocupa, durante la existencia de la misma, se ha analizado el aspecto del cambio climático asociado al consumo de energía eléctrica, producción de residuos, aguas residuales y a las propias emisiones, derivadas del poblamiento de la zona, si bien el uso previsto para la actuación será el

residencial, cuyos efectos sobre el cambio climático serán considerablemente menores que los asociados a usos industriales.

Finalmente, se han tenido en cuenta los aspectos ambientales derivados de la fase de clausura, concretamente durante la ejecución de las obras necesarias para el desmantelamiento de las instalaciones: durante esta fase las emisiones van a estar constituidas por las partículas de tierra en suspensión, generadas en las operaciones de roturación de viales, eliminación de líneas de abastecimiento y derribo de las edificaciones e infraestructuras existentes, así como por las emisiones de gases de combustión de la maquinaria que lleve a cabo dichas obras. Durante esta fase el impacto se considera en general, compatible, quedando sus efectos supeditados a la duración de estas obras y las medidas correctoras que se lleven a cabo.

2. Medidas de mitigación y/o prevención propuestas para las distintas fases del proyecto.

a. Planeamiento urbanístico.

Las medidas propuestas con el fin de integrar el factor asociado al cambio climático durante la fase de planeamiento urbanístico de la actuación que nos ocupa son las siguientes:

- En el caso de existencia de espacios de interés natural en el sector o contiguos a él, realizar el diseño de las zonas verdes priorizando la conectividad y la correcta transición con éstos.

El mantenimiento o establecimiento de espacios de conectividad de las zonas verdes entre ellas o con el territorio circundante supone un elemento clave para el mantenimiento de ciertas especies, hecho que favorece a mantener o incrementar la biodiversidad de los entornos urbanizados, a la vez que se mantiene el valor ecológico de los espacios de interés situados en contacto con el espacio urbanizado. Estos espacios de transición y conectividad entre el espacio urbano y los espacios naturales de su entorno favorecen además la integración paisajística del sector en su entorno.

En el caso que nos ocupa, la actuación se encuentra próxima al Lugar de Interés Comunitario "Río Mula y Pliego", por lo que sería conveniente integrar en el diseño de las zonas verdes el aspecto de la conectividad y correcta transición con este espacio natural.

- Tener en cuenta en el diseño de las zonas verdes las preexistencias del terreno y favorecer el mantenimiento natural de las especies vegetales.

El diseño de las zonas verdes deberá tener en cuenta las preexistencias de interés natural que se localicen en el ámbito en qué estén previstas.

El mantenimiento, en aquellas zonas donde la actuación lo permita, de los valores naturales aprovechando su cualificación como zona verde supone contribuir al mantenimiento de la calidad de los ecosistemas y la biodiversidad del ámbito. El aprovechamiento de estas preexistencias puede tener repercusiones positivas en el aprovechamiento de estas zonas como elementos mitigadores del cambio climático o para otras funciones descritas en fichas anteriores, como la integración en el sistema de drenaje del sector. El aprovechamiento de estos espacios, o la mínima intervención en los mismos, puede tener repercusiones en la mejora paisajística y en la integración del sector en el ámbito territorial en el que se localice.

b. Fase de construcción.

- Seleccionar materiales reciclables a su fin de vida.

El uso de materiales reciclables permite una disminución del consumo de materias primas y de la ocupación del suelo por uso de vertederos.

- Seleccionar materiales locales y de baja energía incorporada.

La reducción de la energía incorporada en los materiales supone evidentemente un menor consumo de combustibles, y por ello evita o minimiza los impactos ambientales típicamente asociados a ellos: reduce la emisión de contaminantes a la atmósfera (como los NOx y las partículas respirables), minimiza el efecto invernadero, la lluvia ácida, la eutrofización de las aguas, etc. A la vez los materiales locales reducen las necesidades de movimiento de mercaderías, evitan el incremento de las redes de transporte, la ocupación de suelo por infraestructuras, los impactos sobre la salud humana (ruido, contaminación, etc.), la pérdida de biodiversidad y de ecosistemas, etc.

- Prever sistemas de riego que minimicen el consumo de agua, equipados con sistemas de gestión y reguladores de presión.

En aquellas zonas en que sea necesaria la instalación de riego, en la medida de lo posible, se priorizará para su abastecimiento el uso de aguas pluviales recuperadas o de aguas freáticas. Se preverán sistemas eficientes que minimicen el consumo de agua, sistemas de gestión y control del riego, y criterios de diseño de las zonas verdes que favorezcan un uso más racional del agua de riego.

Un correcto y eficiente sistema de riego permitirá un uso más eficiente del agua, y por tanto una mejora en el ciclo global del agua del sector.

- Estudio de las características de la zona con el objetivo de escoger aquellas especies con mejor adaptación al entorno en que se localizan.

A nivel general se escogerán principalmente especies autóctonas para facilitar su adaptación al entorno, excluyendo especies con comportamientos expansivo o invasor.

La elección de las especies vegetales que se implantarán en el sector tendrá una afectación directa en el consumo hídrico del mismo. Así, con una correcta elección de especies combinado con la adopción de sistemas eficientes de riego se conseguirá reducir el consumo de agua necesario para el riego. Escogiendo especies autóctonas se minimizan las tareas de mantenimiento, a la vez que se contribuye a mantener los ecosistemas propios del entorno en el que se localiza el sector. A través de la elección y combinación de especies se puede contribuir a la calidad paisajística de las zonas verdes y de su entorno más inmediato, así como contribuir a la mitigación de los efectos del cambio climático.

- En la ejecución de las zonas verdes, realización de un plan de obra que prevea la minimización de los efectos de la misma sobre los suelos del sector y sobre las especies vegetales preexistentes en la zona.

En la fase de ejecución de las zonas verdes se deberán tomar medidas específicas con el fin de minimizar los posibles impactos ambientales, especialmente sobre las especies vegetales preexistentes en la zona.

La fase de ejecución de las obras supone un elemento importante dentro del ciclo de vida del proyecto de urbanización por lo que se deberán incluir ya desde este momento elementos de control ambiental. La inclusión de estas medidas tendrá un impacto directo en el mantenimiento de los ecosistemas

presentes, permitiendo una mejor gestión de los recursos, a la vez que repercutirá en la calidad futura de la zona verde y minimizará sus necesidades de mantenimiento.

Los criterios para la elección de colores, se realizan mediante un indicador visual vulnerable del paisaje es fundamentalmente el color, aquí muy definido por el ocre y blanco de las Badlands. No ha de romperse la fragilidad de este fondo con las construcciones a realizar y por tanto la integración paisajística con la ecología de la urbanización pretendida ha de ser idónea para el fin a que se destina.

Los criterios para la elección de las especies autóctonas en la jardinería, se basan en las especies vegetales autóctonas, citadas en el Estudio de Paisaje, fáciles de conseguir para su implantación en el Plan Parcial harán más armónico el conjunto que se pretende.

Así como el mantenimiento del arbolado cuyas formas geométricas se funden con el paisaje transformado y el original restante.

c. Mantenimiento de la actuación.

- Prever en el arbolado viario especies autóctonas adaptadas a esta función manteniendo, en la medida de lo posible, el arbolado preexistente de valor. La elección de las especies a situar como arbolado viario deberá tener presente las características del espacio urbano en que se localice el árbol, y la elección de especies autóctonas adaptadas a este entorno urbano, con alta resistencia a plagas y baja necesidad de poda. En caso de preexistencia de árboles de valor en el ámbito del sector se intentará su conservación, adaptándolo a la viabilidad o en caso que no sea posible, replantándolo en el mismo sector y garantizando su conservación.

La correcta elección de especies bien adaptadas al entorno territorial y urbano en que se localicen supone un elemento clave para garantizar los beneficios ambientales derivados de la implantación de arbolado viario. Una correcta elección de especies y una adecuada localización de las mismas permitirán potenciar su papel como elemento mitigador del efecto isla de calor. Un elemento clave es escoger especies que presenten una fácil adaptación ambiental a su entorno sin necesidad de intensivas tareas de mantenimiento, y con bajas necesidades de riego artificial, factor que favorecerá la reducción en el aporte de agua. Una correcta elección de especies pensada en función del entorno urbano en que se localicen, también tendrá incidencia en la mejora de la calidad paisajística del espacio urbano, y por tanto en la mejora del espacio público.

- Utilizar fuentes de energía renovables para alimentar elementos de mobiliario urbano con consumo eléctrico.

La instalación de energías renovables permite consumir energías más limpias, inagotables y sin los graves impactos asociados a las energías convencionales, como el cambio climático, las emisiones a la atmosfera, el agotamiento de recursos, la acidificación del agua, etc.

Los criterios para la iluminación: Que no exista alteración de los ciclos biológicos de la flora y fauna, sobre todo las aves, generando desorientación y cambios en sus ciclos biológicos. Incluso también que no se alteren los ciclos de sueño de las personas al filtrarse la luz artificial en las viviendas. Y, sobre todo, no perdiendo patrimonio cultural y científico, ya que el cielo estrellado desaparece, declarado patrimonio de la humanidad en el año 2.008. Por tanto, ha de considerarse en cuanto a contaminación de vida a la luz artificial:

- Farolas y luces mal diseñadas que emiten la luz hacia el cielo o que no están bien protegidas o que no cuentan con una pantalla.
- Exceso de potencia en las luces artificiales.
- Existencia de horarios poco eficientes de la iluminación artificial.

DESCRIPCIÓN DE LAS MEDIDAS PREVISTAS PARA EL SEGUIMIENTO AMBIENTAL DEL PLAN.

Se establece con él un sistema que trata de garantizar el cumplimiento de las indicaciones y medidas protectoras y correctoras contenidas en el presente Documento Ambiental Estratégico. Además, mediante el seguimiento y control propuestos, se podrán comprobar los efectos reales de ciertos impactos de difícil predicción. Esto permitirá tomar medidas que corrijan el impacto que se genere en el transcurso del tiempo.

Los principales objetivos del Programa de Vigilancia Ambiental serán los siguientes:

- Constatar el estado preoperacional, concretando en detalle aquellos factores afectados por la actuación proyectada y sobre cuyas afecciones se realizará el seguimiento.
- Proporcionar resultados específicos acerca de los valores de impacto alcanzados por los indicadores ambientales preseleccionados respecto a los previstos.
- Controlar la correcta ejecución y eficacia de cada una de las medidas correctoras y compensatorias previstas en el presente Documento Ambiental Estratégico, realizando un seguimiento de su evolución en el tiempo. Cuando tal eficacia se considere insatisfactoria, determinar las causas y establecer las medidas adecuadas.
- Detectar impactos no previstos en el Documento Ambiental Estratégico y prever las medidas adecuadas para reducirlos, eliminarlos o compensarlos.
- Informar sobre los aspectos objeto de vigilancia y ofrecer un método sistemático, lo más sencillo y económico posible, para realizar la vigilancia de una forma eficaz.

A continuación, se detallan las acciones de vigilancia propuestas para asegurar el cumplimiento de las medidas mitigatorias anteriormente expuestas, sobre los diferentes factores del medio susceptibles de verse afectados:

- En primer lugar, y como medida general, si la autoridad competente lo estima oportuno, se informará, con aporte fotográfico, de la evolución de las obras, con indicación de las incidencias, desviaciones respecto a previsiones y causas.

SUELO.

Las tareas que pueden afectar los suelos son, sobre todo, las labores de acondicionamiento o nivelación de los terrenos y el despeje y desbroce de las superficies necesarias para la ejecución de las obras, con el fin de controlar estos aspectos, se realizarán visitas periódicas, para tomar datos mediante inspecciones visuales, sobre el cumplimiento de las medidas establecidas para minimizar el impacto.

Durante las visitas se observará:

- Vigilancia en el desbroce inicial, desmontes y cualquier otro movimiento de tierra para minimizar el fenómeno de la erosión y evitar la posible inestabilidad de los terrenos.

- Comprobar el uso de un área delimitada del terreno para llevar a cabo las operaciones de mantenimiento de equipos y maquinaria, acopio de materiales y otros servicios auxiliares para el personal.

- Se realizarán observaciones en las zonas limítrofes con el área de actuación, con el fin de detectar cambios o alteraciones no tenidas en cuenta en el presente Documento Ambiental Estratégico. Estos posibles cambios se registrarán y analizarán para adoptar en cada caso las medidas correctoras necesarias.

- Comprobar la existencia de contratos con gestores autorizados por la Comunidad Autónoma para la retirada de los residuos peligrosos que se puedan producir durante esta fase, así como que estas retiradas se efectúan como mínimo cada 6 meses y cumplimentándose correctamente la documentación asociada al traslado de residuos peligrosos.

CALIDAD DEL AIRE.

Para el seguimiento de las emisiones de polvo, producidas en su mayor parte por la maquinaria que trabaje en las obras, se realizarán visitas periódicas a todas las zonas donde se localicen las fuentes emisoras. En estas visitas se observará si se cumplen las medidas adoptadas como son:

- Regar las superficies donde potencialmente puede haber una cantidad superior de polvo.

- Limitación de la velocidad de la maquinaria y vehículos por las pistas.

- Control de la maquinaria y vehículos motores para minimizar las emisiones de gases por combustión.

La toma de datos se realizará mediante inspecciones visuales periódicas, durante las horas del día en que las emisiones se consideren altas, en las que se estimará el nivel de polvo existente en la atmósfera y la dirección predominante del viento estableciendo cuáles son los lugares afectados.

Como norma general, la primera inspección se realizará antes del comienzo de las actividades para tener un conocimiento de la situación previa y poder realizar comparaciones posteriores.

FLORA Y FAUNA.

- Se seguirá el control de las medidas elegidas para la minimización de los impactos a la flora y la fauna del lugar afectado por la actuación.

- En caso de detectarse alguna nueva afección a la vegetación o fauna del entorno, se procederá al estudio de la misma y a la adopción de cuantas medidas correctoras sean necesarias para intentar paliar los problemas encontrados.

2.10 MEDIDAS CORRECTORAS INCLUIDAS EN EL ESTUDIO DE PAISAJE

ADOPCIÓN DE MEDIDAS CORRECTORAS Y/O PREVENTIVAS.

Las medidas correctoras y/o preventivas propuestas para el desarrollo del sector en la zona de estudio para evitar las afecciones más significativas sobre el medio natural, son las siguientes:

1. Medidas de control generales.

1. Previamente al inicio de cualquier actuación del proyecto, se solicitará y obtendrá la Autorización Ambiental correspondiente. Dicha solicitud de autorización se efectuará conforme a lo establecido en el artículo 46 de la Ley 4/2009 de 14 de mayo de Protección Ambiental Integrada.

2. Durante la construcción y funcionamiento se estará a lo establecido en la normativa sectorial vigente sobre atmósfera, ruido, residuos, suelos contaminados y vertidos que le resulte de aplicación.

3. Una vez finalizadas las obras, se procederá a la retirada de todas las instalaciones portátiles utilizadas, así como a la adecuación del emplazamiento mediante la eliminación o destrucción de todos los restos fijos de las obras (cimentaciones). Los escombros o restos de materiales producidos durante los trabajos de perforación de los distintos elementos del proyecto, así como los materiales que no puedan ser reutilizados en la obra serán separados según su naturaleza y destinados a su adecuada gestión.

4. Se excluirán como zona de acopio de cualquier tipo de materiales o equipos los cauces o las zonas más próximas a los mismos, así como también aquellas que puedan drenar hacia ellos. Se evitará el acopio en zona forestal.

5. Antes de la fase de construcción se debe planificar en detalle las necesidades de movimientos de tierra (explanaciones, desmontes, etc.) con la finalidad de reducir al máximo las superficies de suelos alteradas y las consiguientes actuaciones de restauración posterior, así como planificar en detalle la restauración de las áreas afectadas por movimientos de tierra, considerando la implantación de cobertura vegetal de especies autóctonas adecuadas, y como norma general, se evitará la introducción de especies exóticas.

2. Medidas de control sobre el nivel de ruido.

1. Durante la fase de construcción, se dotará las máquinas ejecutoras de los medios necesarios para minimizar los ruidos, de manera que se garantice que los ruidos y las emisiones no superaran los valores establecidos en la normativa vigente.

2. En la fase de funcionamiento, los niveles de ruido se ajustarán a lo dispuesto en la normativa vigente, particularmente en Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas; en el Decreto 48/1998 de 30 de julio, de protección del medio ambiente frente al ruido en la Región de Murcia, o normativa vigente que lo sustituya, así como en la Ordenanza Municipal correspondiente.

El aumento del nivel de ruido en la fase de arranque y transporte se podrá reducir colocando protecciones de goma sobre las cajas de los volquetes para amortiguar el impacto del material en la operación de carga de los mismos.

Así mismo se realizará el mantenimiento preventivo de la maquinaria y se limitará el trabajo a las horas diurnas. Todos los motores de combustión interna se dotarán de los correspondientes silenciadores en los tubos de escape, que deberá estar homologado.

3. Medidas de control sobre la atmosfera (calidad del aire).

1. Se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de ambiente atmosférico, en particular, en la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera, en el Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el catálogo de actividades potencialmente contaminadoras de la atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación, y en la Orden de 18 de octubre de 1976, sobre prevención y corrección de la contaminación industrial de la atmósfera.

2. Los valores límite de emisión de contaminantes a la atmósfera serán los que se establezcan en la preceptiva autorización ambiental autonómica para la actividad.

En la fase de construcción, como medida preventiva se efectuará:

- El riego periódico de las superficies expuestas para evitar la emisión de partículas en
 - suspensión, esto debe extremarse durante el verano y en épocas secas o de fuertes vientos.
 - Cubrir con lonas los remolques de los camiones que lleven tierra o escombros, para evitar la emisión de partículas.
 - Regar periódicamente los accesos para evitar la contaminación difusa, de partículas de polvo en suspensión.
 - Mantener la maquinaria en condiciones óptimas para evitar la emisión de humos y ruidos. La maquinaria debe pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.
 - Realizar una adecuada ordenación del territorio en la zona para evitar la proximidad de zonas de vertido a núcleos habitados.

4. Medidas de control sobre protección del medio físico (suelos).

1. Retirar y almacenar la capa de suelo en las zonas que vayan a ocuparse. Reutilizar la capa superior del suelo para labores de revegetación y restauración del suelo.

2. Se realizará una limpieza general de la zona afectada a la finalización de las obras, destinando los residuos a su adecuada gestión.

3. Tanto los acopios de materiales, como las zonas de aparcamiento de la maquinaria estarán provistas de las medidas necesarias para evitar la afección de los suelos.

4. Los residuos sólidos y líquidos, deberán ser almacenados de forma adecuada para evitar su mezcla con agua u otros residuos y serán entregados a gestor autorizado conforme a su naturaleza y características.

5. Impedir el tránsito de maquinaria o aparcamiento de la misma fuera de la zona de obras, y en su caso, de la zona delimitada para su movimiento.

6.- Gestionar las escombreras, evitando la creación de vertederos ilegales.

8.- En la fase de funcionamiento se debe impedir el tránsito de personas y vehículos en zonas colindantes para evitar la compactación del suelo.

5. Medidas de control sobre residuos.

1. Durante la fase de construcción, se habilitará un lugar o lugares debidamente aislados e impermeabilizados para los residuos y el acopio de maquinaria, combustibles, etc.

2. Los residuos sólidos y líquidos que se generen durante la construcción y funcionamiento, no podrán verterse sobre el terreno ni en cauces, debiendo ser destinados a su adecuada gestión conforme a su naturaleza y características.

3. Los residuos generados, previa identificación, clasificación, o caracterización, serán segregados en origen, no se mezclarán entre sí y serán depositados en envases seguros y etiquetados. Su gestión se llevará a cabo de acuerdo con la normativa en vigor, entregando los residuos producidos a gestores autorizados.

4. La instalación o montaje de la actividad estará sujeta a lo establecido en el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y de acuerdo con su artículo 5, dispondrá de un plan que refleje las medidas adoptadas para dar cumplimiento a las obligaciones que incumban en relación con los residuos de construcción y demolición que se vayan a producir en la obra, formando éste parte de los documentos contractuales de la misma.

6. Medidas de control sobre la geología y morfología.

1. Minimizar los movimientos de tierra y desmontes mediante una adecuada planificación y zonificación de las distintas acciones vinculadas al proyecto.

2. Diseño de la actuación urbanística acorde a la geomorfología de la zona.

3. Vigilar el tránsito de maquinaria pesada (tanto que se desarrolle en las zonas establecidas a tal fin, como que se establezca la velocidad, tapado de los materiales remolcados en caso de ser necesario, etc.).

4. Evitar el relleno de las zonas colindantes al plan parcial o su uso como vertedero de tierras sobrantes de las excavaciones durante la ejecución de las obras.

5. Localizar tanto los acopios de materiales como las zonas de aparcamiento de la maquinaria, en lugares que no afecten al medio natural, y provistos de las medidas necesarias para evitar la afectación de los suelos por posibles vertidos.

7. Medidas de control sobre la Hidrología superficial y subterránea.

1. Minimizar la escorrentía mediante implantación de vegetación adecuada en taludes si los hubiere.

2. Desarrollar medidas destinadas a minimizar posibles arrastres de materiales debido a la escorrentía superficial natural.

3. Evitar las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de obra, etc., debiendo ser retirados a un vertedero autorizado. Otros residuos como chatarras, baterías usadas, envases y embalajes desechados, deberán ser entregados a gestores autorizados.

8. Medidas de control sobre la vegetación.

1. Priorizar y potenciar la conservación de la vegetación autóctona y en particular de ejemplares o especies notables.

2. Seleccionar las especies a emplear en jardinería y ejecución de zonas verdes. Emplear especies autóctonas del área de proyecto o de especies cultivadas tradicionalmente.

3. Emplear, en los proyectos de paisajismo y jardinería, plantas procedentes de viveros autorizados que garanticen el origen tanto de las plantas como de las semillas.

9. Medidas de control sobre la fauna.

1. Evitar a toda costa la introducción/liberación de especies alóctonas o domésticas de fauna.

2. En caso que sea viable, se colocará en los tendidos eléctricos dispositivos salvapájaros y aislantes con objeto de evitar la electrocución o choque de las aves.

10. Medidas de control sobre el paisaje.

1. Elegir ubicaciones poco visibles desde el exterior.

2. Emplear en la medida de lo posible materiales autóctonos.

3. Imitar la distribución natural de la vegetación del entorno.

2.11 INTRODUCCIÓN DE PARÁMETROS DE ECOEFICIENCIA PARA PALIAR LOS EFECTOS CLIMATOLÓGICOS.

Se establecen, con el fin de conseguir un desarrollo sostenible para el Sector, los parámetros de ecoeficiencia dispuestos en el artículo 124.m (por remisión al artículo 117.1.l) de la LOTURM. Para ello, el proyecto de urbanización del Sector deberá incluir la siguiente premisa:

l) Introducir parámetros de ecoeficiencia con soluciones para paliar los efectos climatológicos, como:

- Utilización de pavimentos permeables como medida para evitar la impermeabilización de suelos.

- Resolución de la evacuación de aguas mediante redes separativas de pluviales y residuales.

- Establecimiento de sistemas de reutilización de aguas pluviales (economía circular).

- Implantación de Soluciones Basadas en la Naturaleza (SBN) en los modelos de urbanización.

- Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible para aquellos suelos de especiales escorrentías (SUDs).

- Adopción de medidas de economía circular, reciclaje de residuos de la construcción y eficiencia energética en todas las instalaciones urbanas.

Así mismo, el artículo 124.n determina las reservas mínimas para arbolado, que deberá contemplarse en el proyecto de urbanización del sector:

n) para arbolado:

- En ámbitos de uso residencial u hotelero: la plantación o conservación de un árbol por cada 100 metros cuadrados edificables.

Por tanto, el proyecto de urbanización deberá contemplar la plantación de un mínimo de 744 árboles distribuidos en las zonas verdes del sector.

3 NORMAS DE GESTIÓN, SISTEMAS Y PLAZOS DE ACTUACIÓN

3.1 TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La tramitación para la aprobación del Plan Parcial, acompañado de la documentación complementaria, se realizará de acuerdo con lo que dispone el Art. 164 de la LOTURM.

3.2 UNIDADES DE ACTUACIÓN

La Gestión del Sector se desarrollará sobre la Unidad de Actuación única prevista en el presente Plan Parcial, o a las modificaciones o subdivisiones que a partir de este planteamiento inicial se puedan considerar convenientes para el futuro.

La delimitación de las unidades se realiza en el instrumento de planeamiento urbanístico que establece la ordenación detallada del sector, en este caso el Plan Parcial, aunque también podrá modificarse y delimitarse mediante Proyecto de Delimitación de Unidades de Actuación.

3.3 CRITERIOS DE DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

Las unidades de Actuación se delimitarán cumpliendo los criterios que para tal efecto se establecen en el apartado 3 del Art. 196 de la LOTURM.

3.4 SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sector, a través de la Unidad de Actuación única que se ha delimitado, se desarrollará mediante el sistema de Compensación, tal y como se regula en los artículos 206 y siguientes de la LOTURM.

Las parcelaciones y reparcelaciones de la Unidad de Actuación se redactarán con los criterios que se establecen en los artículos 201 y siguientes de dicha Ley, y concordantes del Reglamento de Gestión Urbanística.

3.5 ESTUDIOS DE DETALLE

Se podrán realizar Estudios de Detalle, con las finalidades previstas en el apartado 2 del Artículo 139 de la LOTURM, aunque se podrán crear vías interiores de carácter privado en las parcelas para el acceso a la edificación desde el viario público, mediante su previsión en el proyecto constructivo, sin necesidad de tramitar un Estudio de Detalle, con las condiciones establecidas en la Norma de Edificación del suelo con uso predominante residencial, turístico-hoteleroy comercial.

En cuanto a la posibilidad de redistribuir la edificabilidad entre diferentes parcelas del Plan (Art. 139.3 de la LOTURM), se podrá hacer siempre que la variación de la edificabilidad sea entre parcelas del mismo uso y no supere el 30% de la edificabilidad asignada por el Plan a dicha parcela.

4 NORMAS DE URBANIZACIÓN, CONDICIONES Y NIVELES DE CALIDAD

Serán de aplicación las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

Se prescribe la ejecución de muros de contención para garantizar el mantenimiento de los bancales existentes, así como la revisión, reconstrucción o nueva construcción de aliviaderos o bajantes entre bancales. También se prescribe la ejecución de diques de contención para evitar recalces o erosiones en bloque sobre los taludes del sector a urbanizar. Igualmente, se prescribe el refuerzo de la presencia de la vegetación natural sobre los cauces y taludes. Estos elementos (muros, diques y áreas destinadas a restauración vegetal) serán los indicados en el Plano P-1 de Zonificación y Ordenación del Plan Parcial. También se indican en el Plano P-1 de Zonificación y Ordenación las vías de evacuación natural de escorrentías superficiales hacia los barrancos del entorno, y se establece la condición de que las actuaciones de urbanización y edificación del sector deberán respetar y garantizar las vías naturales de salida de las escorrentías superficiales hacia los barrancos del entorno. Además, deberán ejecutarse, como mínimo, los elementos de protección y corrección señalados (Muros, diques y refuerzo de vegetación natural), además de implantar elementos de protección específica de los taludes en las líneas de evacuación natural de agua señaladas en los planos de ordenación, tales como escollera o mampostería revestidos de hormigón.

4.1 PROYECTO DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES

Los proyectos de Urbanización se atenderán a lo dispuesto en el art. 183 de la LOTURM y en el Capítulo VII del Título I del Reglamento de Planeamiento de 1978, así como por lo que se derive del cumplimiento de las condiciones impuestas por el Plan Parcial.

El diseño y ejecución de los Proyectos de Urbanización deberán realizarse teniendo en cuenta la división en Unidades de Actuación y etapas de actuación, si procede.

Las condiciones mínimas que deberán reunir las infraestructuras de servicios en base a las que se redactarán los correspondientes proyectos de Urbanización, son las recogidas en los artículos siguientes.

4.2 RED VIARIA

Las calzadas se realizarán con firmes flexibles. Como base de partida se indica orientativamente la disposición de los siguientes materiales con sus espesores.

En calzadas:

- Explanada mejorada: 75 cm de suelo seleccionado (PG-3)
- Sub-base granular: 20 cm de zahorra artificial
- Base de granular: 20 cm de zahorra artificial
- Aglomerado asfáltico en dos capas: 10 cm.

Los bordillos serán de hormigón bicapa preferentemente achaflanados en isletas centrales y rectos en los encintados de aceras.

El pavimento de aceras se proyecta de baldosa o adoquín sobre base hormigón en masa HM-20 de espesor 10-15 cm, sobre capa de zahorra artificial (ZA-20) y 20 cm de espesor, y explanada compactada de suelo seleccionado. También se podrá disponer la propia solera de hormigón como pavimento, con un tratamiento superficial adecuado.

No obstante, los materiales reseñados tienen carácter orientativo ya que en el Proyecto de Urbanización se podrán justificar cambios que sin merma de calidad y/o cantidad se adapten a las normas municipales y a las características del terreno.

En cualquier caso, se dará cumplimiento a las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

Respecto del acceso al sector ZR-P1 "La Serreta" desde la glorieta de enlace la autovía RM-15 con la carretera RM-B13, se cumplirán las condiciones establecidas por la Dirección General de Carreteras de la Región de Murcia en el informe técnico emitido por el Director de Explotación de la Concesión con fecha 02 de octubre de 2023 dentro del Expediente n.º E707/2023, que se incluye dentro del Anejo n.º 7 a la Memoria del presente Plan Parcial, tomando como base el Estudio de Viabilidad para la ejecución de las obras de acceso al Sector desde la glorieta de enlace de la Autovía RM-15 (Autovía del Noroeste-Río Mula) con la carretera RM-B13, que se incluye como Documento Anexo n.º 2 al Plan Parcial.

4.3 ALCANTARILLADO Y PLUVIALES

Las aguas pluviales serán vertidas, preferiblemente, a los barrancos que desembocan en el río Mula previa autorización del Organismo de Cuenca.

Se propondrá un sistema separativo de saneamiento y pluviales. El saneamiento estará formado por una red ramificada que desemboca en el punto de vertido que determine la empresa municipal de aguas.

Las condiciones de la red de tuberías de alcantarillado, las acometidas, los pozos de registro, las tapas de registro y demás elementos serán acordes con la normativa municipal y de la empresa municipal de aguas.

Las condiciones de los elementos que formen la red de evacuación de aguas pluviales serán acordes con la normativa municipal y de la empresa municipal de aguas.

En cualquier caso, se dará cumplimiento a las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

4.4 RED DE AGUA Y RED DE RIEGO

En el diseño de la red de abastecimiento del sector se proyectará una red mallada interior en el sector conectada al punto de entronque que proporcione la empresa municipal de aguas.

Las condiciones de la red de tuberías de agua potable a implantar, las acometidas, las bocas de incendio, las tapas de registro, las válvulas de corte y sectorización, las ventosas y los desagües serán las establecidas por los servicios técnicos municipales y por la empresa municipal de aguas. En general se propone una solución de red mallada, de modo que se optimicen los diámetros de las tuberías de distribución, que discurrirán enterradas bajo las aceras de cada calle.

La red de riego será, a ser posible, independiente. Las condiciones de instalación de la red de riego vendrán establecidas por los servicios técnicos municipales.

En cualquier caso, se dará cumplimiento a las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

La ficha del planeamiento del sector prevé la construcción de un depósito de almacenamiento con capacidad para 250 m³, para el cual se ha previsto una parcela en la ordenación del sector.

4.5 REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

ENERGÍA ELÉCTRICA

Todos los cables y apartamentos eléctricos serán normalizados por la compañía distribuidora.

Las líneas que discurran dentro de la urbanización del sector se dispondrán en canalizaciones entubadas normalizadas por la compañía distribuidora.

Los cruces especiales, como carreteras, cursos de agua, otros servicios, etc., serán objeto de un cuidadoso estudio que garantice una perfecta seguridad para el cable.

En cualquier caso, se dará cumplimiento a las Normas Generales de Urbanización del Plan General.

ALUMBRADO PÚBLICO

El alumbrado público se diseñará teniendo en cuenta la sección transversal del vial que ilumina, siendo las características en cada una de las secciones de los viales y zonas verdes, garantizando niveles adecuados de intensidad y uniformidad, así como el cumplimiento de criterios de eficiencia energética según la normativa vigente.

Toda la instalación se realizará en canalización subterránea bajo tubo tipo urbanización. Todos los elementos de la instalación (líneas de conductores, lámparas, derivaciones, arquetas, aislamientos, conectores, equipos auxiliares, autorreguladores, etc) serán acordes a la normativa que les sea de aplicación.

Para el mando y control de la instalación se montarán los centros de mando necesarios a ubicar junto a los Centros de Transformación.

4.6 REDES DE TELEFONÍA Y GAS

Se contemplarán los criterios y especificaciones de la Compañía Telefónica, recogidos en la Norma Técnica NT.f.1.003 "Canalizaciones Subterráneas en Urbanizaciones y Polígonos Industriales".

Las condiciones de instalación de las redes de gas serán las establecidas por la compañía suministradora.

5 NORMAS DE EDIFICACIÓN

5.1 NORMAS GENERALES Y RÉGIMEN DE USOS

Serán de aplicación con carácter general a todas las obras de edificación de nueva planta, así como a las posibles futuras obras de ampliación, rehabilitación y conservación, en todo el ámbito del sector, las Normas de edificación y el Régimen de usos contenidos en las Normas Urbanísticas del PGMO de Albudeite.

5.2 ORDENANZA RED VIARIA

RED VIARIA

Condiciones de ocupación y uso

Estas condiciones serán las establecidas con carácter general en el municipio para el viario público.

Condiciones de dominio

Tras la aprobación y formalización del proyecto de reparcelación, el suelo correspondiente a la red viaria pasará a ser de dominio público. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, el ayuntamiento procederá a la recepción de dichas obras, entre las cuales se encuentra la red viaria.

5.3 ORDENANZA ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO

Los espacios libres locales y los que forman parte del Sistema General de espacios libres se regularán de acuerdo con los artículos 61, 62 y 156 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Albudeite.

El Proyecto de Urbanización contemplará la conexión peatonal entre las áreas computables por pendientes dentro de una misma zona verde (ver plano P-15).

Condiciones de dominio

Tras la aprobación y formalización del proyecto de reparcelación, el suelo correspondiente a los espacios libres pasará a ser de dominio público. Una vez ejecutadas las obras de urbanización, el ayuntamiento procederá a la recepción de dichas obras, entre las cuales se encuentran los espacios libres.

5.4 ORDENANZA EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS (SGEQ y EQL)

Los equipamientos se regularán de acuerdo con lo establecido en los artículos 57 a 60 y 155 de las Normas Urbanísticas del PGMO de Albudeite.

La parcela de sistema general de equipamientos tiene, de acuerdo con la ficha de planeamiento, un uso característico preferente de pistas deportivas descubiertas, pero la Administración pública podrá darles cualquier otro uso dotacional de equipamiento público si se estimase conveniente.

En las parcelas de equipamientos públicos locales, se definen, de acuerdo con lo establecido en la ficha de planeamiento, los usos característicos preferentes, pero la Administración pública podrá darles cualquier otro uso dotacional de equipamiento público si se estimase conveniente.

Edificabilidad sobre parcela: 2 m²/m². Podrá superarse siempre que se justifique la necesidad.

Altura máxima: la requerida por el equipamiento.

Separaciones y retranqueos: no se determinan. Las edificaciones podrán alinearse a vial o retranquearse, según las necesidades.

Cerramientos de parcela y Condiciones estéticas: serán de aplicación los mismos criterios que en las parcelas de uso dominante residencial, a no ser que se justifique alguna variación por necesidades del equipamiento o instalación.

Se establece una franja de protección libre de edificación de todo el contorno del ámbito, así como de los barrancos centrales, que están excluidos del sector (ver Plano P-1 de Zonificación y Ordenación del Plan Parcial). Aunque esta franja se ubique dentro de parcelas equipamientos o usos residenciales y comerciales, son zonas que no pueden ser edificadas. La franja es de 25 m de anchura en todo el contorno del ámbito señalado por el Plan General, y de 20 m de anchura en los límites con los barrancos centrales.

5.5 ORDENANZA SUELO DE USO DOMINANTE RESIDENCIAL (RES)

Uso característico: residencial.

Usos compatibles: talleres domésticos en planta baja; oficinas y despachos profesionales (se admitirán vinculados a edificios residenciales o en edificio exclusivo); restauración, espectáculos y ocio en planta baja o edificio exclusivo; equipamientos (se admitirán vinculados a edificios residenciales o en edificio exclusivo); hospedaje en edificio exclusivo; garajes, en planta baja y sótano.

Tipo de ordenación: vivienda unifamiliar aislada o adosada, o vivienda colectiva exenta en forma de bloque abierto, con espacios libres comunitarios de carácter privativo en la parte de parcela no ocupada.

Parcela mínima: será de 300 m².

Fachada mínima: 15 m.

Edificabilidad sobre parcela: la especificada en los planos de ordenación.

Altura máxima: se fija en dos plantas y 7,50 m de altura de cornisa. Por encima de la altura máxima se permitirán los elementos y construcciones recogidos en el art. 71 de las Normas Urbanísticas del PGM.

Separaciones y retranqueos: las edificaciones deberán retranquearse 5 m a cualquier línea de fachada o vía pública y 3 m a otros lindes. Deberán respetarse las franjas mínimas no edificables reflejadas en los planos de ordenación. La separación mínima entre distintas edificaciones dentro de la misma parcela será de 5 m.

Las construcciones situadas bajo rasante, podrán ocupar las zonas de retranqueos o separación entre edificaciones, pero sus forjados de cubrición externos a la edificación sobre rasante, deberán ser capaces de soportar el paso de vehículos pesados de emergencia o bomberos.

Se establece una franja de protección libre de edificación de todo el contorno del ámbito, así como de los barrancos centrales, que están excluidos del sector (ver Plano P-1 de Zonificación y Ordenación del Plan Parcial). Aunque esta franja se ubique dentro de parcelas equipamientos o usos residenciales y comerciales, son zonas que no pueden ser edificadas. La franja es de 25 m de anchura en todo el contorno del ámbito señalado por el Plan General, y de 20 m de anchura en los límites con los barrancos centrales.

Cerramientos de parcela: La altura máxima de obra ciega para el vallado no podrá superar 1 metro a partir de la rasante de la calle en las alineaciones a vía pública y 2,50 metros en los linderos con otras parcelas.

En el caso de ser necesario un cierre de mayor altura, a partir de la máxima indicada se podrá completar con vallado de celosía metálica que permita visibilidad a su través, o con setos vegetales tupidos.

En todo caso, si en la alineación a fachada o espacios públicos no se delimita la parcelación con valla alguna, el tratamiento del solado en la zona interior de la

misma, debe definir con claridad la línea que separa el suelo privado del público, lo que deberá quedar especificado en el Proyecto de Edificación.

Condiciones estéticas: Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

Tanto las paredes medianeras o paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada y en las debidas condiciones estéticas.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con análogo nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

Las comunidades de propietarios son las responsables del buen estado de mantenimiento y conservación.

Aparcamientos en el interior de las parcelas: Deberá disponerse, al menos, de un aparcamiento privado vinculado a la edificación por cada vivienda o 100 m² construidos sobre rasante en el interior de la parcela o de cualquier otra edificación que se destine a los usos característicos y compatibles, y que venga así determinado y vinculado en el Proyecto de solicitud de la licencia.

5.6 ORDENANZA SUELO DE USO DOMINANTE TURÍSTICO-HOTELERO (TUR)

Uso característico: hospedaje, comprendiendo los usos propios de la provisión de alojamiento mediante pago, para estancias cortas o de temporada, en establecimientos hoteleros, apartamentos turísticos, alojamientos rurales, albergues turísticos, campings, o alojamientos en régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles. Comprende igualmente los servicios asociados a dichos establecimientos, anexos a la actividad principal (restaurantes, salas de conferencias o similares).

Usos compatibles: oficinas y despachos profesionales; restauración, espectáculos y ocio; equipamientos; garajes, en planta baja y sótano.

Tipo de ordenación: edificación exenta con libre disposición sobre la parcela, con espacios libres comunitarios de carácter privativo en la parte de parcela no ocupada.

Parcela mínima: será de 1.000 m².

Fachada mínima: 20 m.

Edificabilidad sobre parcela: la especificada en los planos de ordenación.

Altura máxima: se fija en cinco plantas y 19,00 m de altura de cornisa. Por encima de la altura máxima se permitirán los elementos y construcciones recogidos en el art. 71 de las Normas Urbanísticas del PGMO. Cuando la edificación está destinada a establecimientos hoteleros, con categoría igual o superior a cuatro estrellas, o equivalente, según la legislación específica aplicable, se permitirá una planta más con la misma ocupación que las restantes.

Separaciones y retranqueos: no se determinan. Las edificaciones podrán alinearse a vial o retranquearse, ordenándose en forma de bloque abierto, con espacios libres de carácter privativos en la parte de la parcela no ocupada.

Las construcciones situadas bajo rasante, podrán ocupar las zonas de retranqueos o separación entre edificaciones, pero sus forjados de cubrición externos a la edificación sobre rasante, deberán ser capaces de soportar el paso de vehículos pesados de emergencia o bomberos.

Cerramientos de parcela: La altura máxima de obra ciega para el vallado no podrá superar 1 metro a partir de la rasante de la calle en las alineaciones a vía pública y 2,50 metros en los linderos con otras parcelas.

En el caso de ser necesario un cierre de mayor altura, a partir de la máxima indicada se podrá completar con vallado de celosía metálica que permita visibilidad a su través, o con setos vegetales tupidos.

En todo caso, si en la alineación a fachada o espacios públicos no se delimita la parcelación con valla alguna, el tratamiento del solado en la zona interior de la misma, debe definir con claridad la línea que separa el suelo privado del público, lo que deberá quedar especificado en el Proyecto de Edificación.

Condiciones estéticas: Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

Tanto las paredes medianeras o paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada y en las debidas condiciones estéticas.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con análogo nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

El propietario será responsable del buen estado de mantenimiento y conservación.

Aparcamientos en el interior de las parcelas: Deberá disponerse, al menos, de un aparcamiento privado vinculado a la edificación por cada dos habitaciones o 100 m² construidos sobre rasante en el interior de la parcela o de cualquier otra edificación que se destine a los usos característicos y compatibles, y que venga así determinado y vinculado en el Proyecto de solicitud de la licencia.

5.7 ORDENANZA SUELO DE USO DOMINANTE COMERCIAL (COM)

Uso característico: comercial, correspondiente a edificios o locales destinados a la compra y venta de mercancías de todas clases incluido el almacenamiento de estas. Comprende también los servicios personales. No se consideran dentro de este uso los mercados de abastos y de mayoristas.

Usos compatibles: oficinas y despachos profesionales; restauración, espectáculos y ocio; equipamientos; garajes, en planta baja y sótano.

Tipo de ordenación: edificación exenta con libre disposición sobre la parcela, con espacios libres comunitarios de carácter privativo en la parte de parcela no ocupada.

Parcela mínima: será de 1.000 m².

Fachada mínima: 20 m.

Edificabilidad sobre parcela: la especificada en los planos de ordenación.

Altura máxima: se fija en tres plantas y 12,00 m de altura de cornisa. Por encima de la altura máxima se permitirán los elementos y construcciones recogidos en el art. 71 de las Normas Urbanísticas del PGMO.

Separaciones y retranqueos: no se determinan. Las edificaciones podrán alinearse a vial o retranquearse, ordenándose en forma de bloque abierto, con espacios libres de carácter privativos en la parte de la parcela no ocupada.

Las construcciones situadas bajo rasante, podrán ocupar las zonas de retranqueos o separación entre edificaciones, pero sus forjados de cubrición externos a la edificación sobre rasante, deberán ser capaces de soportar el paso de vehículos pesados de emergencia o bomberos.

Se establece una franja de protección libre de edificación de todo el contorno del ámbito, así como de los barrancos centrales, que están excluidos del sector (ver Plano P-1 de Zonificación y Ordenación del Plan Parcial). Aunque esta franja se ubique dentro de parcelas equipamientos o usos residenciales y comerciales, son zonas que no pueden ser edificadas. La franja es de 25 m de anchura en todo el contorno del ámbito señalado por el Plan General, y de 20 m de anchura en los límites con los barrancos centrales.

Cerramientos de parcela: La altura máxima de obra ciega para el vallado no podrá superar 1 metro a partir de la rasante de la calle en las alineaciones a vía pública y 2,50 metros en los linderos con otras parcelas.

En el caso de ser necesario un cierre de mayor altura, a partir de la máxima indicada se podrá completar con vallado de celosía metálica que permita visibilidad a su través, o con setos vegetales tupidos.

En todo caso, si en la alineación a fachada o espacios públicos no se delimita la parcelación con valla alguna, el tratamiento del solado en la zona interior de la misma, debe definir con claridad la línea que separa el suelo privado del público, lo que deberá quedar especificado en el Proyecto de Edificación.

Condiciones estéticas: Queda prohibido el falseamiento de los materiales empleados, los cuales se presentarán en su verdadero valor.

Se permiten los revocos siempre que estén bien terminados.

Se prohíbe el empleo de rótulos pintados directamente sobre paramentos exteriores. En todo caso, los rótulos empleados se realizarán a base de materiales inalterables a los agentes atmosféricos.

Tanto las paredes medianeras o paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como una fachada, debiendo ofrecer calidad de obra terminada y en las debidas condiciones estéticas.

Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias de las edificaciones deberán ofrecer un nivel de acabado digno y que no desmerezca de la estética del conjunto, para lo cual dichos elementos deberán tratarse con análogo nivel de calidad que la edificación principal.

Los espacios libres de edificación deberán tratarse en todas sus zonas de tal manera que las que no queden pavimentadas se completen con elementos de jardinería, decoración exterior, etc., siempre concretando su uso específico.

El propietario será responsable del buen estado de mantenimiento y conservación.

Aparcamientos en el interior de las parcelas: Deberá disponerse, al menos, de un aparcamiento privado vinculado a la edificación por cada 100 m² construidos sobre rasante en el interior de la parcela o de cualquier otra edificación que se destine a los usos característicos y compatibles, y que venga así determinado y vinculado en el Proyecto de solicitud de la licencia.

5.8 ORDENANZA SUELO DESTINADO A SERVICIOS URBANOS E INFRAESTRUCTURAS (SUI)

Las parcelas calificadas así y señaladas en los planos de zonificación del Plan Parcial están destinadas a acoger aquellas instalaciones precisas para el adecuado funcionamiento del conjunto de los terrenos ordenados, tales como centro de transformación, estación depuradora, depósitos de agua, contenedores de recogida de residuos urbanos, estaciones de bombeo de aguas residuales, depósitos de gas, etc.

La edificabilidad global será de 0,9 m²/m² del conjunto de la parcela bruta, y la altura máxima se establece en dos plantas ó 9 m, debiendo en todo caso cuidarse el aspecto estético de los centros e instalaciones para que queden debidamente integrados en el conjunto de instalaciones del Plan Parcial.

Lo que se hace público de conformidad con el art. 25 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de dicha Jurisdicción del Tribunal Superior de Justicia de Murcia, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, de acuerdo con lo establecido en el art. 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En Albudeite, a 27 de marzo de 2025.—El Alcalde-Presidente, Jesús García Martínez.