

## IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Alhama de Murcia

### **13377 Aprobación definitiva del Plan Parcial denominado "Condado de Alhama. Sector II".**

Que por acuerdo del Pleno de la Corporación Municipal de fecha 30 de julio de 2009, se ha Aprobado Definitivamente el Plan Parcial denominado "Condado de Alhama. Sector II", redactado por el Arquitecto don Jesús López López, a instancia de la mercantil New Golf Properties, S.L., así como el Programa de Actuación y demás Anexos (A-1 a A-10 de la Memoria), con las condiciones indicadas en los informes del Arquitecto Municipal de 17 de julio y 24 de julio de 2009.

Lo que se hace público para general conocimiento, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 140 y concordantes de la Ley del Suelo de la Región de Murcia y artículo 52 de la Ley 7/85, a fin de que los interesados puedan interponer Recurso Potestativo de Reposición, en el plazo de un mes ante el Pleno de la Corporación, o Recurso Contencioso-Administrativo, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a su publicación en el Boletín Oficial de la Región de Murcia.

Asimismo, y de conformidad con el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, se publica el texto íntegro de las Ordenanzas de este Plan Parcial, en los términos siguientes que se indican en el Anexo I

Alhama de Murcia, 5 de agosto de 2009.—El Alcalde, Juan Romero Cánovas.

#### **Anexo I**

##### **III.- Normativa urbanística.**

##### **III.1.- Disposiciones generales.**

El presente Plan Parcial es el instrumento de ordenación del territorio que desarrolla las determinaciones establecidas para el ámbito por el Plan General Municipal de Alhama de Murcia.

Las presentes Ordenanzas Reguladoras, tratan de reglamentar el uso de los terrenos y de la edificación pública y privada, relativas al presente Plan, en cumplimiento de lo dispuesto en el TRLSRM y, sin perjuicio de ésta, en el artículo 61 del Reglamento de Planeamiento.

Su ámbito de aplicación se refiere exclusivamente al área urbanizable que se define y ordena en la memoria y planos del presente documento.

La presente normativa desarrolla los criterios y condiciones establecidos para el sector, por el planeamiento de rango superior, siendo competencia del Plan Parcial fijar el resto de condiciones urbanísticas que permitan la configuración urbana prevista en el Plan General Municipal de Ordenación de Alhama de Murcia.

Tanto la normativa como las ordenanzas reguladoras de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento de mayor rango del municipio de Alhama.

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa y ordenanza relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por el

PGMO de Alhama de Murcia, que, en todo caso, serán de aplicación con carácter subsidiario y complementario en las situaciones no expresamente reguladas por este Plan Parcial, siempre que no supongan contradicción con determinaciones positivas de éste.

### **III.1.1.- Desarrollo y ejecución del plan parcial.**

Debido a la gran entidad de la actuación, para el desarrollo del presente Plan Parcial será precisa la elaboración de los correspondientes Proyecto de Urbanización, Proyectos de Innecesariedad de Reparcelacion, Estudios de Detalle (en caso necesario), Proyectos de Edificación, etc.

El contenido de dichos instrumentos será el establecido en la legislación urbanística vigente en la Región de Murcia, debiendo cumplir a su vez las condiciones establecidas en este Plan Parcial.

La división en parcelas representada en los planos no es vinculante, pudiéndose dividir las mismas en más pequeñas sin modificar los elementos estructurantes, mediante Una licencia de parcelación. Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las ordenanzas del presente Plan Parcial, cumpliendo además, que todas las parcelas deberán contar con acceso directo desde viales públicos.

Las características de edificabilidad máxima en cada manzana serán las determinadas en el presente Plan Parcial, pudiéndose variar mediante Estudio de Detalle.

### **III.1.2.- Licencias urbanísticas**

La concesión de licencias urbanísticas para construcción, reforma o demolición de edificios o instalaciones, corresponde al Ayuntamiento de Alhama de Murcia, quien sólo podrá concederlas en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley, o se asegure la ejecución simultánea de la edificación y de la urbanización. Artículos 211 y 162 TRLSRM.

Se podrán solicitar tras la aprobación inicial del Plan Parcial licencias provisionales para la construcción de modelos piloto, no pudiendo superar la edificabilidad total propuesta al 0,5 por ciento y prestando para ello las garantías que exigiese la Administración para garantizar la reposición, en su caso, a su estado original.

Si las obras de urbanización correspondientes a la etapa o polígono donde se solicita la licencia no estuviesen concluidas, será requisito indispensable, además de la prestación de garantías previstas por la Ley, que el Proyecto de Innecesariedad de Reparcelacion haya adquirido firmeza en vía administrativa.

### **III.1.3.- Inspección de las obras de urbanización.**

La inspección técnica de las obras por parte del Ayuntamiento será preceptiva y permanente, sin perjuicio de la realizada por los promotores, con objeto de realizar las comprobaciones técnicas de todas las unidades en la forma que establezcan los respectivos pliegos de condiciones.

Será obligatoria la ejecución de las obras que fuesen precisas si los resultados de las comprobaciones municipales no son satisfactorios.

Una vez terminadas las obras de cada etapa, y con el informe de las inspecciones realizadas, el Ayuntamiento decidirá, tras el periodo de garantía establecido, su recepción e incorporación a los servicios de la ciudad, que deberá producirse, salvo que se comunique a los urbanizadores por escrito deficiencias

encontradas en la ejecución del proyecto aprobado, antes de transcurridos tres meses desde que éstos comuniquen al Ayuntamiento la terminación de las obras.

Todo lo anterior se realiza sin perjuicio de que se constituya una Entidad Urbanística de Conservación que se haga cargo de las labores de mantenimiento de la urbanización.

#### **III.1.4.- Terminología de conceptos.**

Se detalla a continuación el significado de los principales conceptos que se utilizan en las presentes Normas Urbanísticas.

##### **III.1.4.1.- Parcela mínima edificable.**

Es la extensión exigida como mínima en las normas particulares de cada zona, medida entre límites de linderos y la alineación o alineaciones exteriores de viales definidos en los planos de proyecto.

##### **III.1.4.2.- Alineaciones.**

Alineación oficial de parcela es la línea señalada por el planeamiento para establecer el límite que separa los suelos destinados a viales o espacios libres de otras parcelas, privadas o públicas, edificables o no edificables.

Alineación de la edificación es la que se deduce de las propias ordenanzas de edificación, e indica el límite a partir del cual aquellas podrán erigirse.

Al proyectarse grandes manzanas privadas, se generarán alineaciones interiores, que en todo caso serán igualmente consideradas como tales. Se incluye en el presente PP una ordenación interior de las mismas, que podrá ser modificada o adaptada mediante un Estudio de Detalle.

##### **III.1.4.3.- Retranqueos.**

Es la distancia que media entre la alineación exterior del vial o de los linderos restantes de la parcela y la línea de edificación en planta baja no diáfana.

##### **III.1.4.4.- Edificabilidad.**

El índice de edificabilidad es la expresión aritmética que señala el grado de aprovechamiento edificatorio de una parcela, e indica la relación entre la superficie edificada, expresada en metros cuadrados de edificación, y la superficie neta de la parcela, igualmente expresada en metros cuadrados. Los índices de edificabilidad que se establezcan en las ordenanzas particulares de cada zona tienen el carácter de límite superior. Para calcular la superficie construida total se contabilizarán la suma de las superficies construidas de todas las plantas que lo componen.

No computarán a efectos de este parámetro la superficie construida de los sótanos y semisótanos que tengan usos de garajes, almacenes o trasteros. Por el contrario siempre habrá que considerar la superficie de las entreplantas, áticos y aprovechamiento bajo cubierta (respecto a estos últimos computarán aquellas áreas que tengan una altura libre superior a 1,50 m)

Se expresa en metros cuadrados de techo (m<sup>2</sup>t)

##### **III.1.4.5.- Ocupación en planta.**

Es el porcentaje ocupado por la edificación en planta, en relación con la superficie total de la parcela. A efectos de ocupación en planta, computará la superficie ocupada por todas las plantas sobre rasante excepto aleros y cornisas.

### **III.1.4.6.- Altura de la edificación.**

El término se utiliza en dos aspectos:

- altura en metros: es la distancia desde la cara inferior del último forjado o alero de la edificación hasta la rasante de la calzada a la que la parcela de frente. En ningún punto de la alineación de la calle podrá la vertical de fachada exceder de la altura permitida.

- altura en número de plantas: se corresponde con el número de plantas que se permite en cada zona. El primer forjado construido sobre rasante se considerará como techo de una planta computable si la cota de su cara inferior supera en cualquier punto en 1,00 metro de la rasante de la calzada a la que la parcela de frente. Si esta cota no es superada en ningún punto, la superficie cubierta por el forjado tendrá la consideración de semisótano, no computable a efectos de número de plantas.

Al igual que se indicaba en el apartado de alineaciones, al tratarse de grandes parcelas existirán alturas de edificación que se referirán a la topografía interior de la parcela antes que al viario desde el cual se accede. A todos los efectos las alturas se computarán desde los viales y espacios privados interiores.

### **III.1.5.- Usos pormenorizados.**

De acuerdo con las especificaciones que se grafían en el plano de zonificación, se distinguen los siguientes usos pormenorizados de suelo contenido en el sector que el plan ordena:

#### **III.1.5.1.- Uso residencial.**

Es el destinado a alojamiento de personas de forma permanente.

Usos compatibles: Comercial, terciario, hostelero, hotelero, deportivo y de servicios en general, si bien éste habrá de realizarse en edificio de uso exclusivo, así como sus locales e instalaciones necesarias vinculadas. Podrá destinarse aprovechamiento urbanístico al uso comercial detrayéndolo del total existente en la parcela. Deberán incluir las medidas correctoras derivadas del uso específico que se proponga.

Usos incompatibles: Industriales productivos y molestos.

Dentro de esta definición pueden diferenciarse:

A.- Viviendas Colectivas En Bloque.

- Colectivas en bloque responden a la tipología en bloque aislado, el uso fundamental es de residencial con las características de colectivo, entendiéndose a tal efecto la posibilidad de elementos comunes o comunitarios y la posesión en pro indiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir las áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos provenientes de la división horizontal.

B.- Viviendas Unifamiliares.

- Aisladas o adosadas, responden a la tipología unifamiliar, el uso fundamental es de residencial con las características de unifamiliar, entendiéndose a tal efecto que son viviendas con acceso independiente e individualizado desde el viario, público o privado, con posibilidad de elementos comunes o comunitarios, pero sobre una parcela de titularidad privada, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre

existir la áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos aislados que la componen.

Cuando coincidan ambos usos pormenorizados se realizarán espacios verdes de transición, o quedarán separados por viario para evitar discrepancias entre ambos.

#### **III.1.5.2.- Uso comercial-terciario.**

Es el que se produce en locales o edificios destinados a la compraventa al por menor de bienes perecederos o duraderos, así como los destinados a proporcionar servicios personales al público en general.

Se consideran los siguientes tipos:

- Comercio diario y servicios personales.
- Locales comerciales o de servicios.
- Mercados y galerías de alimentación.
- Restaurantes, cafés y bares.

#### **III.1.5.3.- Uso equipamiento privado.**

Son todos aquellos usos no residenciales de carácter colectivo, social, deportivo, cultural, mantenimiento, servicios en general, etc.

En este uso queda permitida no obstante la construcción de viviendas y edificios piloto.

#### **III.1.5.4.- Uso docente.**

El relacionado con la enseñanza privada u oficial en todas sus modalidades. Se consideran los siguientes tipos:

- Centro de Enseñanza General Básica.
- Centro de Enseñanza Preescolar.
- Pequeños locales de enseñanza y guardería.
- Otros centros docentes.

#### **III.1.5.5.- Uso hotelero y alojamientos turísticos.**

Destinado a recibir el alojamiento temporal de personas transeúntes. Deberá cumplir lo previsto en la Legislación de Turismo.

#### **III.1.5.6.- Sistema de espacios libres.**

Se engloban en estos términos los usos que desarrollan preferentemente el conjunto o sistema general de espacios libres tales como: parques, paseos, jardines y espacios peatonales.

#### **III.1.5.7.- Usos deportivos.**

Se incluyen en este apartado los propios de instalaciones deportivas en superficie, cubiertas o descubiertas.

#### **III.1.5.8.- Estudios de detalle.**

De acuerdo con lo establecido en el artículo 120 TRLSRM, y tras la aprobación definitiva del Plan Parcial, podrán redactarse estudios de detalle con la finalidad de:

a) adaptar y reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el planeamiento.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del planeamiento, pudiendo crearse vías interiores de carácter privado para el acceso a la edificación desde el viario público.

En el presente Plan Parcial se prevé la posibilidad de ordenar trasvasando edificabilidades entre manzanas, con el resto de condicionantes de este documento. La ordenación de volúmenes no podrá suponer, en ningún caso incremento de las alturas máximas o de las superficies edificables globales, ni alterar el uso predominante o compatible asignado a la parcela, así como tampoco ocasionar perjuicio ni alterar la ordenación de los predios colindantes.

No podrán contener determinaciones propias de instrumentos de planeamiento superiores que no estuviesen previamente establecidos en los mismos. Sí podrán formularse estudios de detalle entre manzanas de igual uso para traspasar edificabilidad, delimitando en el propio estudio de detalle el ámbito objeto de la ordenación volumétrica, no incrementando ni disminuyendo en más de un 30% la edificabilidad de las manzanas objeto del estudio de detalle.

El Estudio de Detalle podrá variar justificadamente las características de edificabilidad máxima en cada parcela y su distribución, teniéndose siempre en cuenta las determinaciones de la presente normativa para parcelaciones urbanísticas.

El ED también podrá determinar, en las parcelas privadas, los parámetros de relación entre las diferentes tipologías.

### **III.2.- Normas de gestión.**

#### **III.2.1.- Sistema de actuación.**

Por tratarse de un sistema de iniciativa privada con un único propietario, se propone como sistema de actuación el de concertación directa, según lo dispuesto en el Artículo 178 TRLSRM, para lo que se cumplen todos los requisitos necesarios.

Se delimitan tres unidades de actuación que, por tratarse de propietario único, sólo suponen fasear el proceso de urbanización, sin que se requiera el equilibrio de aprovechamientos, beneficios y cargas, cumpliendo las determinaciones del Artículo 170 TRLSRM.

#### **III.2.2.- Parcelaciones.**

Las parcelaciones son divisiones simultáneas o sucesivas de terrenos en dos o más lotes.

En suelo urbano, tendrán condición de indivisibles:

a) Las parcelas menores que el doble de la superficie determinada como mínima en el Plan Parcial, salvo que el exceso sobre dicho mínimo se adquiera simultáneamente por los propietarios de terrenos colindantes, con el fin de agruparlos y formar una nueva finca de superficie superior a la mínima.

b) Las parcelas que hayan agotado las posibilidades edificatorias otorgadas por el planeamiento.

Los Notarios y Registradores harán constar en la descripción de las fincas la cualidad de indivisible. Al otorgarse licencia de edificación sobre una parcela, y si como resultado de esa licencia queda agotado su aprovechamiento edificable, el Ayuntamiento deberá ponerlo en conocimiento del Registro de la Propiedad, para que haga constar esta circunstancia en la inscripción de la finca. Toda parcelación urbanística estará sujeta a la preceptiva licencia municipal.

### **III.3.- Normas de urbanización.**

La realización material de las determinaciones propias del Plan Parcial se llevara a cabo mediante el correspondiente proyecto de Urbanización, según lo

dispuesto en el artículo 159 TRLSRM. No podrán modificar las previsiones del Plan Parcial que desarrollan, sin perjuicio de las adaptaciones de detalle exigidas por las condiciones técnicas de la ejecución.

Los Proyectos de Urbanización tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas de la normativa municipal en vigor, y estarán en lo dispuesto en normas urbanización del Excmo. Ayuntamiento de Alhama de Murcia.

En los Proyectos de Urbanización se procederá al reajuste y definición de todos aquellos parámetros de servicios de infraestructuras que no afecten a determinaciones de la ordenación, régimen de suelo o de la edificación. Igualmente las cotas de rasante previstas para la red viaria podrán modificarse si las características del trazado o de la red de saneamiento así lo demandasen.

Cuando estas adaptaciones supongan alteración de las determinaciones o régimen del suelo o de la edificación de las parcelas afectadas, deberá aprobarse previamente o simultáneamente modificación puntual del Plan Parcial.

Las bases de cálculo para los distintos servicios habrán de ajustarse a las recogidas en las Ordenanzas Municipales o a las utilizadas por el Ayuntamiento de Alhama de Murcia en proyectos de similares características.

Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse proyectos de obras menores ordinarias, que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del Plan Parcial, tales como soterramiento de líneas eléctricas, desmantelamiento de infraestructuras de riego, demolición de edificios, etc.

Los Proyectos de Urbanización, no así las obras menores ordinarias, deberán comprender al menos un polígono de actuación completo de los definidos en el Plan, o etapa si aquellos no se definen. Si su ámbito es inferior al Plan, deberá tener en cuenta la repercusión que el Plan en su conjunto pueda tener sobre el dimensionamiento y niveles de dotaciones y servicios de Proyecto.

En las parcelas privadas cada propietario resolverá sus desniveles correspondientes, respetando la altimetría prevista por el Proyecto de Urbanización en todos los linderos y sin afectar a terceros.

Los servicios esenciales deberán ajustarse las siguientes prescripciones, o bien, justificando las soluciones propuestas, modificar éstas de acuerdo con los SS.TT. municipales del Ayuntamiento de Alhama:

### **III.3.1.- Abastecimiento y distribución de agua potable.**

Condiciones de cálculo:

- Caudal de cálculo = 250 litros por habitante y día, consumidos en 10 horas al día
- Velocidad máxima: 1,5 m/s
- Velocidad mínima: 0,3 m/s
- Presión máxima: 60 m.c.a.
- Presión mínima: 10 m.c.a.

Condiciones de ejecución:

- Diámetro mínimo de las conducciones 50 mm.
- Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.
- Hidrantes de diámetro mínimo 80 mm conectados a tubería de 100 mm
- Tapaderas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado D-400.

**III.3.2.- Red de alcantarillado.**

- No se autorizan fosas sépticas.
- Profundidad mínima: 1,0 m medido desde la generatriz superior del tubo.
- Distancia máxima entre pozos de registro: 50,00 m.
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300,00 mm.
- Pendiente mínima: 3 por mil
- Velocidad máxima: 6 m/s
- Velocidad mínima: 0,3 m/s
- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a los sulfatos (SR)
- Pozos prefabricados de hormigón en masa.
- Tapaderas de pozos de fundición dúctil y cierre articulado D-400.

**III.3.3.- Redes de suministro de energía eléctrica.**

Los Centros de Transformación podrán situarse en espacios libres y zonas de viario. Los proyectos de Urbanización podrán recolocar los previstos, incluso los localizados en los espacios libres y zonas verdes, sin que ello suponga modificación de las mismas ni del Plan Parcial.

Las líneas eléctricas se construirán con las siguientes determinaciones:

- Conductores de cobre o aluminio aislados.
- Profundidad mínima de las conducciones. 0,60 cms.
- Cobertura de aviso: 10 cms. por encima de la conducción.

**III.3.4.- Redes de alumbrado público.**

- Profundidad mínima de las conducciones 0,30 cms.
- Sección mínima de hilo. 6,00 mm<sup>2</sup>.
- Niveles mínimos de iluminación:

<b>Lugar</b>	<b>Nivel de coeficiente de iluminación</b>	<b>Coefficiente de uniformidad</b>
Peatonales	10 lux.	0,20
vías secundarias:		
Calzada	25 lux.	0,33
Peatonales asociados	10 lux.	0,25
Peatonales	5 lux.	0,18
Itinerarios peatonales	5 lux.	0,18
Vías-parque y viario principal.	10 lux	
Plazas y glorietas	30 lux.	0,33

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio

Altura de colocación 4 a 10 m.

Interdistancia 20 a 30 m, con los resultados del cálculo luminotécnico.

### **III.3.5.- Calzadas, aparcamientos y aceras**

- Se cumplirá todo lo especificado en el PG-3 y en las Normas Generales para el suelo urbano del PGMO de Alhama de Murcia.

- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.
- Ancho mínimo de aceras 1,50 m.
- Longitud mínima del área de espera 4,00 m.
- Pendiente máxima del área de espera 2%

### **III.3.6.- Espacios libres.**

En lo que a espacios libres se refiere se respetarán los elementos naturales existentes y se cumplirán las determinaciones para las zonas de espacios libres incluidas en el presente plan.

Las especies utilizadas en plantación de viales o espacios libres públicos serán autóctonas o de bajo consumo hídrico. Si en la finca original hubiera ejemplares arbustivos o arbóreos que, a juicio del Ayuntamiento o la Dirección de Obra, pudieran resultar de interés se garantizará su conservación mediante su protección o trasplante mientras duren las obras. La tierra vegetal se cuidará y conservará mediante su acopio en lugar distinto al resto de las tierras para evitar su contaminación. Posteriormente se reutilizará en la plantación de las numerosas zonas ajardinadas de la urbanización.

La red de riego se dividirá en sectores de maniobra que dispondrán de programadores automáticos. Las conducciones se ejecutarán en polietileno de alta o baja densidad, con las presiones de funcionamiento que requieran según la zona en la que se encuentren.

Se utilizarán preferentemente los sistemas de riego por goteo o micro goteo frente al de aspersión, en la medida en que sea posible.

### **III.3.7.- Red de telefonía.**

Los conductos de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM-15, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm. de la rasante del pavimento. Serán de PVC o PE de color negro de diversos diámetros, cumpliendo con la normativa de la compañía suministradora (Telefónica, Ono, etc.).

Las arquetas de la infraestructura telefónica serán de hormigón en masa o armado H-

20 correspondiendo con los modelos normalizados de la compañía.

### **III.3.8.- Gestión de residuos domiciliarios.**

A efectos de los lugares en los que se pueda proceder al vertido de residuos, su clasificación y demás condicionantes, se estará a lo determinado en el PGMO o en su defecto, a lo dispuesto por la Consejería de Agricultura y Agua de la Región de Murcia.

Se pondrán los oportunos medios para facilitar y fomentar entre la población la recogida selectiva de residuos sólidos.

### **III.4.- Normas de edificación.**

Se describen en este apartado las prescripciones a imponer a las vías públicas, las normas generales exigibles y las particulares de cada zona de uso homogéneo, especificando los usos predominantes, tolerados y prohibidos.

### **III.4.1.- Las obras y las vías públicas.**

Son vías públicas las de circulación, rodada o peatonal, señaladas como tales en el Plan.

Se preverá la construcción de itinerarios para bicicleta separados de las vías de tráfico rodado.

Los tipos y características de estas vías se describen a continuación y en la documentación gráfica.

#### **III.4.1.1.- Vía principal.**

Viales principales, ancho total de 30,00 m, con aceras de un mínimo de 2,00 m más espacios libres perimetrales y carril bici.

Ancho mínimo de calzada. 8,00m (doble carril)

Velocidad máxima 50 km/h.

#### **III.4.1.2.- Vías secundarias.**

Ancho total de hasta 21,00 m. y ancho mínimo de aceras 2,50 m.

Ancho mínimo de calzada 7,00 m (doble carril)

Vial de acceso a playa de aparcamientos.

Velocidad máxima 50 km/h.

#### **III.4.1.3.- Planta y secciones.**

Las plantas y secciones de las vías se establecen en los planos correspondientes y se ajustarán a las características especificadas en ellos y a las indicadas anteriormente, que prevalecerán en caso de discordancia con las que se indican en los planos. Asimismo deberán cumplirse con carácter general las siguientes:

La capa superior de rodadura de los firmes flexibles será de aglomerado asfáltico mezclado en caliente, con un espesor no inferior a 4 cms.

El espesor del resto de las capas que constituyen el firme se justificará en el proyecto de urbanización en función del tráfico previsible.

Los aparcamientos adyacentes a las calzadas de las vías públicas se terminarán con una señalización que permita diferenciarlos perfectamente de aquellas.

Garajes y aparcamientos. Son todos los lugares o locales destinados a la estancia de vehículos de motor, ya sean de carácter público o privado.

#### **III.4.1.4.- Aparcamientos privados.**

En la tipología de vivienda colectiva, los aparcamientos estarán incluidos en la propia parcela, siendo su superficie unitaria mínima de 4,50 x 2,20, superficie que ha de quedar completamente expedita, sin elementos que puedan introducirse en esta área, como pilares, farolas, arbolado, etc., más la parte proporcional de vía de circulación.

Se estima una superficie edificable de 20 m<sup>2</sup> para las áreas que impongan como condición obligatoria la reserva de plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos, no computable a los efectos de la edificabilidad residencial para cada parcela y posibilitando en ellos además de la revisión de plaza de aparcamiento la dotación de instalaciones adscritas a la propia vivienda.

En las parcelas de uso comercial con superficie superior a 500 m<sup>2</sup> se dispondrá dentro de la parcela una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida, con las mismas condiciones y dimensiones que las anteriores.

#### **III.4.1.5.- Aparcamientos públicos.**

Situados adyacentes a las calzadas de tráfico rodado, o en espacios destinados especialmente para ello y con las mismas dimensiones ya expuestas. Según la Ley del Suelo de la Región de Murcia son necesarias 12.293 plazas de aparcamiento, que son las previstas y grafiadas en planos de PP. De ellas el 2% se ha destinado a plazas adaptadas para su uso por minusválidos siendo 246 plazas, todo ello, sin ninguna restricción al uso público como dispone la ley.

En las plazas de aparcamiento en superficie, no se permitirán otras obras que las propias de pavimentación, procurando simultanear el uso de aparcamiento con la implantación de arbolado.

Igualmente habrá de tenerse en cuenta la reserva del 2% para uso de minusválidos con las dimensiones expuestas en el apartado anterior, siendo orientativa, en cuanto a su ubicación que no a su número mínimo, la situación que de estos aparcamientos se realiza en los planos correspondientes del PP.

#### **III.4.1.6.- Garajes.**

Son locales o edificios completos dedicados exclusivamente a la estancia de vehículos, pudiendo desarrollarse en ellos actividades de asistencia primaria a aquéllos: lavado, engrase, etc.

El acceso desde la calle tendrá una anchura mínima de 4 m., si se destinan a uso público, y de 3 m. si su uso es privado, al servicio exclusivo de los habitantes de una parcela, y están construidos en su interior.

Las rampas rectas no sobrepasarán el 16% de pendiente ni las de planta curva el 12%, medido por la línea que define el ancho medio de carril.

En los accesos directos a aceras públicas, la rampa de salida terminará en un tramo de pendiente inferior al 4% con una curva de acuerdo vertical con el plano de la rampa.

La superficie mínima por plazas, incluyendo la parte proporcional de accesos y vías de circulación, no será inferior a 20 m<sup>2</sup>.

Las vías de circulación interior tendrán las siguientes dimensiones mínimas en su ancho.

2,50 m. para estacionamiento en línea.

4,50 m de largo y 2,20 m de ancho para estacionamiento en batería.

La altura libre mínima desde la superficie de rodadura a cara inferior del forjado de techo será de 2,20 m.

En el uso residencial las instalaciones en garajes vinculadas al uso de la edificación a la que sirven no computarán edificabilidad, de acuerdo con lo especificado en el apartado III.1.4.4 de estas normas.

Igualmente en los usos hoteleros, sociales y resto de usos terciarios podrá rebasarse la altura máxima libre de los garajes y por lo tanto su profundidad respecto a la rasante para albergar esos usos.

#### **III.4.2.- Condiciones de ocupación y edificación de las parcelas.**

Las presentes normas tienen por objeto regular las condiciones aplicables a las actividades de construcción que se desarrollen en el ámbito del Plan Parcial.

En todos los aspectos de la edificación no regulados expresamente por las presentes Normas, se estará en lo dispuesto por el PGMO de Alhama de Murcia y por las Ordenanzas Municipales.

El control del cumplimiento de las previsiones de estas Normas se llevará a cabo a través de las licencias urbanísticas y la subsiguiente labor de inspección y disciplina.

Las prescripciones contenidas en estas Normas se consideran integradas automáticamente en el condicionado de las licencias urbanísticas que se otorguen,

salvo que se haga constar expresamente lo contrario.

Las infracciones de las presentes normas estarán sometidas al régimen sancionador previsto en la legislación urbanística y ambiental que le sea de aplicación.

#### **III.4.2.1.- Alineaciones.**

Las alineaciones de calles y espacios públicos serán las definidas en el Plan, y no podrán ser alteradas sin la previa modificación de aquel.

Dadas las características específicas de diseño del PP, se podrán establecer alineaciones interiores de las parcelas mediante la tramitación de ED.

Las alineaciones de edificación en cada parcela tendrán como límites los que definan los retranqueos establecidos. No se establece retranqueo mínimo a linderos, salvo las excepciones que con carácter específico se fijan en las Normas particulares de cada zona.

#### **III.4.2.2.- Alturas de edificación.**

La altura de edificación se medirá en cada parcela, sobre la rasante urbanizada de ésta.

La fijación de rasantes urbanizadas interiores se podrá realizar mediante proyecto de obras, siempre que la altura sobre el terreno natural no se modifique en +/- 1,00 m. o bien mediante Estudio de Detalle, que incluya el estudio general de rasantes de la parcela afectada.

Sobre la altura máxima fijada para la edificación sólo podrán construirse:

-las pendientes y espesores de los forjados de azotea o cualquier otro sistema de cubierta, en ángulo siempre inferior a 45 grados sexagesimales respecto al plano horizontal.

- torreones de ascensores, escaleras de acceso a cubiertas, chimeneas, barandillas y petos de coronación, siempre que sean procedentes.

- Habitáculos o locales para instalaciones.-

- Trasteros en una superficie total construida que no podrá superar 7m<sup>2</sup>/trastero, retranqueados con respecto a la fachada 3 m., e incluidos dentro de la pendiente anteriormente indicada. Estos trasteros no computan en edificabilidad consumida.

#### **III.4.2.3.- Vuelos y entrantes.**

Los vuelos abiertos, balcones y terrazas, así como los cerrados, no podrán sobresalir, respecto al retranqueo establecido. El saliente se contará a partir del plano vertical de la alineación del edificio, y quedará separado como mínimo 0,60 m. de las medianeras colindantes, si existen.

Los balcones y terrazas descubiertos no computarán a efectos de edificabilidad.

Los cubiertos en todo caso lo harán al 50%.

Se considera terraza descubierta aquella que se cubre exclusivamente con pérgola.

Los aleros de cornisa podrán sobresalir un máximo de 0,60 m. sobre la línea de retranqueo establecido.

#### **III.4.2.4.- Condiciones exteriores de la edificación.**

Los servicios e instalaciones, así como los espacios ajardinados que no se cedan al Ayuntamiento, deberán ser conservados por sus propietarios en condiciones de seguridad, limpieza y salubridad. En el caso de que dicha obligación afecte a varios copropietarios, se hará constar esta prescripción en los Estatutos de la Comunidad de propietarios.

El Ayuntamiento vigilará el cumplimiento de estas obligaciones, pudiendo, en caso de que no se efectuasen debidamente, realizar su conservación con cargo a la propiedad de la finca o fincas a las que afecte.

Las ventanas, balcones, escaleras y terrazas estarán dotadas de protección adecuada, con antepechos de altura mínima 0,95 m., o barandillas de 1.10 m. de altura cuando haya que salvar un desnivel de mas de 6 m.

Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms., ni elementos que permitan escalar las protecciones instaladas.

#### **III.4.3.- Normas para edificación de viviendas.**

Toda pieza habitable tendrá luz y ventilación directa por medio de huecos de superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta de la pieza, permitiéndose dependencias unidas por medio de embocaduras de comunicación, siempre que el fondo total contado a partir del hueco no exceda de 8 m.

Los sótanos y semisótanos deberán estar dotados de ventilación suficiente, no permitiéndose viviendas en ellos. La altura libre en estas piezas no habitables no podrá ser inferior a 2 m.

El nivel de la planta baja se mantendrá entre 0,15 y 1,50 m. sobre la rasante del terreno correspondiente a la fachada principal a todo lo largo de la línea de edificación, pudiendo escalonarse, en su caso, igual que el edificio.

El hueco de entrada de los portales y su ancho mínimo quedarán determinados por las necesidades del edificio, teniendo en cuenta las condiciones mínimas de evacuación en caso de emergencia. Se prohíbe establecer comercios e industrias, escaparates o vitrinas que entorpezcan la circulación de los mismos.

Las escaleras no interiores a viviendas, dispondrán de ventilación e iluminación adecuadas en todas las plantas. Su disposición podrá ser cenital siempre que el hueco, central o lateral, quede libre en toda su altura y se pueda inscribir en él un círculo de 1m. de diámetro. No podrán comunicar directamente con locales comerciales, debiendo preverse un vestíbulo de independencia con puertas cortafuegos.

El ancho mínimo de los pasillos de distribución será de 1,20 m. en edificios de usos no residenciales.

Los valores mínimos para las dimensiones de los patios interiores serán que en su superficie se podrá inscribir un círculo con diámetro 1/4 de la altura mayor de los paramentos que lo encuadren, con un mínimo de 3 m.

Salvo excepciones a justificar (como es el caso de que se proyecten viviendas tipo "Estudio"), toda la vivienda constará como mínimo de:

Un dormitorio doble de más de 10 m<sup>2</sup>.

Aseo (ducha o bañera, lavabo e inodoro)

Estancia.

Cocina (puede unirse a la estancia).

En toda la vivienda la superficie útil de la estancia (E) y la acumulada de estar, comedor y cocina (E+C+K) estará en relación al número de dormitorios, conforme se establezca en las disposiciones vigentes en materia de habitabilidad o en su caso por la normativa recogida en el PGM de Alhama.

Si la cocina es independiente de la estancia, tendrá como mínimo 4 m<sup>2</sup>. Si está incorporada a la estancia, se reforzará la ventilación mediante extractor de gases centrífugo, con rendimiento de 300 m<sup>3</sup>/hora.

La superficie útil mínima de los dormitorios sencillos será de 6 m<sup>2</sup> y de 10 m<sup>2</sup> para los dobles.

Los pasillos interiores tendrán una anchura igual o superior a 0,90 m.

El acceso a los cuartos de aseo no se permitirá desde las estancias, comedores o cocinas. Esto último se exceptúa si existen en la vivienda dos cuartos de aseo y en los estudios de un dormitorio, en cuyo caso uno puede tener acceso desde otras zonas.

#### **III.4.3.1.- Condiciones de servicios e instalaciones.**

Todas las instalaciones se realizarán de forma que garanticen, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de peligros, molestias, ruidos, humos, olores, etc., cumpliendo siempre las disposiciones legales vigentes para cada tipo de instalación.

Todo edificio deberá contener al menos las siguientes instalaciones:

- Agua corriente potable con una dotación mínima de 250 l. por habitante y día.
- Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de las viviendas y de sus espacios comunes.
- Red de desagüe para recogida de aguas residuales, con arqueta o registro previo a la canalización general de alcantarillado.

Se permiten las chimeneas de ventilación en retretes, cuartos de aseo, locales de calefacción y basuras, mas sólo podrán utilizarse para estos usos, con exclusión de cualquier otro. Las chimeneas tendrán una superficie mínima de un metro cuadrado, siendo su lado mínimo de 0,70 m. Su diseño permitirá un fácil acceso y perfecta limpieza. Las comunicación exterior se hará prolongando sus muros 0,50 m. sobre la cubierta. Podrá sustituirse esta chimenea por otros sistemas de ventilación vertical aprobados. Se permiten chimeneas tipo Shunt.

No se permite la instalación de antenas individuales de televisión en los edificios de uso colectivo. La señal de televisión será suministrada preferentemente mediante la red de telecomunicaciones de la urbanización o, en su defecto, mediante la instalación de antenas colectivas de televisión.

El Ayuntamiento o la Entidad Urbanística de Conservación podrán instalar, suprimir o modificar, siempre a su cargo, soportes, señales y cualquier otro elemento al servicio general, estando los propietarios obligados a permitirlo. Si dichos elementos se ven afectados por obras particulares, se mantendrá durante las obras el servicio provisional con cargo al propietario que las lleva a cabo, así como la reposición posterior de tales elementos.

### **III.4.3.2.- Condiciones estéticas.**

La composición, fachada, huecos, volúmenes así como, en general, los materiales y el sistema de construcción, deberán mantener en lo posible los invariantes de las tipologías existentes, no autorizándose materiales que por su calidad, textura, o color alteren o distorsionen sensiblemente el carácter de la zona.

Las fachadas de todos los edificios, así como sus medianeras y paredes contiguas al descubierto aunque no sean visibles desde la vía pública, deberán conservarse en las debidas condiciones de seguridad, higiene y estética. Los propietarios vendrán obligados a su revoco o pintura, cuando así lo disponga la autoridad municipal o la Entidad Urbanística de Conservación.

Todos los paramentos visibles desde el exterior deberán tratarse con materiales y calidad similares a los de las fachadas, prohibiéndose la impermeabilización de los mismos con, materiales bituminosos de colores oscuros, a menos que sean recubiertos y pintados.

Los cuerpos contruidos sobre la cubierta de los edificios; torreones de escaleras, torres de refrigeración, depósitos de agua, chimeneas, paneles de captación de energía solar, etc., quedarán integrados en la composición del edificio u ocultos. Se procurará igualmente la integración de las antenas de TV-FM, de modo que no sean visibles desde la vía pública, de acuerdo con la vigente normativa de telecomunicaciones.

Los cerramientos de locales vacantes se revocarán de manera que armonicen con las fachadas vecinas.

Los propietarios de terrenos, locales, edificaciones, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público. El Ayuntamiento y los demás Organismos competentes ordenarán, de oficio o a instancia de particular interesado, la ejecución de las obras necesarias para mantener dichas condiciones, como prescribe el artículo 225 de la Ley 1/2001

### **III.4.4.- Normas particulares de cada zona.**

Se detallan a continuación las normas que han de cumplir las parcelas y la edificación sobre ella construida.

#### **Uso privado:**

#### **III.4.4.1.- Residencial. (R)**

1.- Definición: Uso residencial es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda.

Este es el uso genérico de todas las parcelas calificadas como R.

2.- Condiciones de uso:

- Uso característico: el uso característico de este Plan Parcial es residencial y comprende los siguientes usos pormenorizados que pueden ser aplicados en las parcelas calificadas como R.

a.- Vivienda en edificación unifamiliar: responde a tipología con acceso directo desde la vía pública o espacio común privado, sin elementos comunes, a excepción de la estructura o sótano en su caso. Podrán tener servicios y espacios compartidos tales como jardines, piscinas, zonas deportivas, locales sociales, etc.

Podrán ser aisladas o agrupadas. En este último caso se requerirá la realización de un proyecto unitario para el conjunto.

## Unifamiliar aislado:

Parcela mínima	250 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	11 metros / tres plantas.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Ocupación	No se fija
Retranqueo	0,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial unifamiliar, aislado con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

## Unifamiliar agrupado:

Parcela mínima	250 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	11 metros / tres plantas.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Ocupación	No se fija
Retranqueo	0,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial unifamiliar, aislado con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

b.- Vivienda en edificación plurifamiliar: responden a la tipología en bloque aislado, el uso fundamental es de residencial con las características de colectivo, entendiéndose a tal efecto la posibilidad de elementos comunes o comunitarios y la posesión en pro indiviso de la parcela inicial, sin que esto excluya la posibilidad de ciertas áreas privativas vinculadas a unidades habitables, debiendo siempre existir las áreas comunitarias mínimas que permitan la accesibilidad a todos los elementos provenientes de la división horizontal.

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	14 metros / cuatro plantas.
Edificabilidad	Ver cuadro de edificabilidades
Ocupación	No se fija
Retranqueo	0,00 m a vial y a zona verde, 3,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

c.- Residencias especiales: comprende los edificios destinados al alojamiento estable de personas que no configuren núcleos que puedan considerarse familiares, y donde existen servicios comunes.

La construcción de una u otra tipología se realizará mediante proyectos unitarios que incluyan el cálculo de la edificabilidad consumida y restante en cada parcela.

No obstante se ha incluido una propuesta de ordenación interior que podrá ser modificada mediante Estudio de Detalle para realizar este cómputo y distribuir

los usos y fijar los viarios privados y zonas comunes, en las condiciones que se considere adecuado

Se permiten sótanos y/o semisótanos con la cara inferior del forjado de techo no superior a 1,00 metros de media sobre la rasante del edificio.

• Usos compatibles: es compatible con este uso residencial el uso Servicios (terciario), dentro del cual se incluyen:

- Superficies medias y comercio local, en planta baja o edificación exenta.
- Oficinas y servicios profesionales, con un máximo del 50% de la edificabilidad de la parcela
- Restauración; hostelería.
- Hotelero; alojamientos turístico
- Uso social
- Uso deportivo.

• Usos prohibidos: se consideran prohibidos los siguientes usos:

- Lavadero de vehículos
- Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña
- Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura
- Talleres de carpintería metálica, tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco)
- Academias de baile y música
- Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores)
- Discotecas
- Imprentas
- Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

### 3.- Condiciones particulares:

Cuando se prevean edificaciones que alberguen usos compatibles con el residencial, con superficies mayores de 500 m<sup>2</sup>, se realizarán en edificios de uso exclusivo.

Asimismo en edificios de uso característico residencial, para permitir el funcionamiento de bares o locales con instalación musical se precisará que dispongan de una superficie mínima abierta al público de 100 m<sup>2</sup>.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento privada por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### **III.4.4.2.- Comercial y terciario. (C)**

1.- Definición: Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios a las personas, a las familias y a las empresas, tales como abastecimiento comercial, restauración, alojamiento, esparcimiento y recreo, finanzas, seguros, servicios técnicos y profesionales y similares.

Aún no existiendo parcelas destinadas a este uso, siendo compatible con el Residencial, su implantación, en su caso, se realizará con las condiciones siguientes.

2.- Condiciones de uso:

- Uso característico: este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

a.- Comercio: es aquel servicio destinado a suministrar mercancías al público mediante ventas al por menor, o a prestar servicios a los particulares.

b.- Oficinas y servicios profesionales: es aquel servicio que corresponde a las actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnicos, financieros, de información u otros, realizados básicamente a partir del manejo y transmisión de información, bien a las empresas o a los particulares. Se incluyen en esta categoría actividades puras de oficina, así como funciones de esta naturaleza asociadas a otras actividades principales no de oficina (industria, construcción o servicios) que consuman un espacio propio e independiente.

c.- Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local.

d.- Espectáculos y ocio: es aquel destinado a actividades ligadas a la vida de relación, acompañadas, en ocasiones, de espectáculos, tales como discotecas, salas de fiesta, clubs nocturnos, casinos, salas de juegos recreativos, bingos y otros locales donde se practiquen juegos de azar.

e.- Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas.

- Usos compatibles:

- Residencial: el uso terciario y comercial es compatible con el uso residencial, razón por la que podrá ubicarse en las parcelas calificadas como R, debiendo descontarse el aprovechamiento consumido y generando zonas de transición entre ambos usos.

- Equipamiento privado educativo.

- Equipamiento privado deportivo, asistencial o social que se presenten por la iniciativa privada.

- Usos prohibidos: se consideran prohibidos los siguientes usos:

- Lavadero de vehículos

- Horno de fabricación de pan, de gasoil o leña

- Talleres de automóviles con especialidad de chapa y pintura

- Talleres de carpintería metálica, tintorerías y lavanderías de tipo industrial (se permite la actividad de limpieza de ropa en seco)

- Academias de baile y música

- Talleres mecánicos y de madera (con arranque de virutas y maquinaria como tornos, sierras, cizallas y rectificadores)

- Imprentas

- Actividades cuyos procesos conlleven la utilización de productos químicos o materiales peligrosos e inflamables.

3.- Condiciones particulares:

En el caso de que el uso terciario cuente con un uso pormenorizado comercial que supere los 500 m<sup>2</sup> deberá ubicarse en edificio de uso exclusivo, debiendo mantener una distancia a los usos residenciales de al menos 5 m.

Para el uso complementario al residencial (hotelero, comercial, club social, deportivo, etc.) de las parcelas Residencial Colectiva en Bloque se fija como altura máxima la de 20 metros / cinco plantas, dado que los hoteles se sitúan en zonas urbanas consolidadas y se busca destacar su presencia mediante elementos arquitectónicos en altura, permitiendo igualmente proyectar las zonas comunes mediante espacios con techos más amplios que en las viviendas convencionales.

En el caso de que una zona de uso terciario se destine a equipamiento privado, lo cual está permitido por la normativa de aplicación al uso terciario; se exigirá el cumplimiento de las siguientes condiciones generales de edificación:

- la ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 m de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

- La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.

- Equipamientos de titularidad privada; el índice de edificabilidad máximo será de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y se descontará de la asignada al correspondiente ámbito de planeamiento.

- Los equipamientos dispondrán de una plaza de aparcamiento asociada a la edificación por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	21 metros / cinco plantas.
Edificabilidad máxima	1,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	100% de la parcela en planta baja
Retranqueo a edificación residencial	5,00 m, No se fija entre mismo uso.
Uso	Equipamiento privado.

Las limitaciones urbanísticas anteriores podrán ser modificadas directamente, sin necesidad de modificación del presente Plan Parcial, mediante la tramitación de un ED que justifique la necesidad de aplicación de diferentes criterios en base al uso específico, y justificado en su carácter rotacional; con las limitaciones establecidas en el Artículo 120 del TRLSRM.

#### **III.4.4.3.- Turístico - hotelero. (TH)**

1.- Definición: Aquel uso destinado a recibir el alojamiento temporal de personas transeúntes. Deberá cumplir lo previsto en la legislación de aplicación.

Quedan incluidas asimismo en este uso las instalaciones rotacionales y terciarias y todas aquellas vinculadas directamente con la actividad turística.

Se implantará en las parcelas calificadas como R en función de la ordenación detallada de la zona.

2.- Condiciones de uso:

• Uso característico: corresponden a este uso los destinados a la explotación, incluyendo cualquier edificación que cumpla con la legislación turística.

Parcela mínima	250 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	21 metros / cinco plantas.
Edificabilidad	Según proyecto
Ocupación	No se fija
Retranqueo	0,00 m a vial y a zona verde, 3,00 m entre edificios, sobre rasante.
Uso	Residencial colectivo en bloque con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, etc.)

### 3.- Condiciones particulares:

Se destina una edificabilidad del 2% del aprovechamiento total a este uso, ubicándolo según proyecto específico con el desarrollo futuro de la ordenación.

Este 2% se detraerá del aprovechamiento adjudicado a las fincas de uso residencial.

#### **III.4.4.4.- Equipamiento privado. (EP)**

1.- Definición: Corresponden al Uso de Equipamiento los destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas, siempre que éstas sean de titularidad privada.

#### 2.- Condiciones de uso:

- Uso característico: este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados, considerándolos de titularidad privada:

a.- Deportivo: es aquel que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

b.- Docente y educativo: referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

c.- Servicios de interés público y social, que comprenden a su vez los siguientes usos:

i) Sanitario: destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización

ii) Asistencial: referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

iii) Cultural: consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc. excluidos los equipamientos docentes.

iv) Administrativo público: mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación de las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

v) Religioso: dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de personas consagradas a los mismos.

- Usos compatibles:

- alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización

- uso Hotelero - Alojamientos Turísticos
- construcción de viviendas piloto y de información.
- Usos prohibidos: las funciones características de los espacios libres y zonas verdes.

### 3.- Condiciones particulares:

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos privados, serán las siguientes:

- La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.
- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.
- La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	13 metros / tres plantas.
Edificabilidad	La asignada en cuadros
Ocupación	100% de la parcela en planta baja
Retranqueo	No se fija.
Uso	Dotación privada

Las limitaciones urbanísticas anteriores podrán ser modificadas directamente por la Administración, sin necesidad de modificación del presente Plan Parcial, mediante la tramitación de un ED que justifique la necesidad de aplicación de diferentes criterios en base al uso específico, y justificado en el carácter de equipamiento; con las limitaciones establecidas en el Artículo 120 del TRLSRM.

### **III.4.4.5.- Verde privado. (VP)**

1.- Definición: Corresponden los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados a tal efecto.

En el Plan Parcial que nos ocupa están constituidos, fundamentalmente, por el campo de golf, que se desarrollará en proyecto independiente.

#### 2.- Condiciones de uso:

• Uso característico: este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Jardines
- Terrazas delanteras
- Terrenos entre bloques
- Espacios no edificados incluidos dentro de parcelas de propiedad privada cuyas edificaciones tienen uso residencial.

- Parcelas de titularidad privada destinadas a tal efecto.

- Campo de golf.

• Usos compatibles:

- Instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación de la parcela o de las parcelas que posean elementos comunes.

- Usos prohibidos:
  - Residencial e industrial.

3.- Condiciones particulares:

Están permitidas pequeñas edificaciones tipo kiosco, aseos, aparcamientos cubiertos, casetas desmontables o almacén de útiles al servicio de las instalaciones deportivas. A tal efecto se ha previsto una edificabilidad mínima sin ubicar, que permita dichas construcciones.

**III.4.4.6.- Servicios técnicos. (St)**

1.- Definición: Espacios y edificios destinados a albergar servicios e instalaciones comunes de carácter privado o público, tales como: controles de acceso, información, centros de transformación, cuartos de maquinaria, zonas de mantenimiento e instalaciones y servicios en general.

2.- Condiciones de uso:

- Uso característico: su uso característico es el de servicios e instalaciones.

3.- Condiciones particulares:

Los centros de transformación deberán adecuarse formalmente para su integración paisajística, debiendo ubicarse en el proyecto de urbanización. No podrán interferir en el uso de los Espacios Libres.

La edificabilidad consumida por los centros de transformación no se detraerá del aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la actuación, puesto que serán cedidos a la administración o a la empresa suministradora, no tratándose propiamente de un aprovechamiento lucrativo ni una construcción en el sentido de las anteriormente descritas. Los CT se ubicarán definitivamente en base al proyecto técnico de obras correspondiente.

Condiciones generales de edificación:

Parcela mínima	No se fija
Altura máxima	3 metros /una planta

Condiciones generales de edificación para el resto de instalaciones y servicios en general:

Parcela mínima	No se fija
Altura máxima	10 metros / tres plantas.
Edificabilidad	La asignada en cuadros
Ocupación	No se fija
Retranqueo	No se fija.
Uso	Control, servicios, dotaciones privadas, instalaciones, mantenimiento.

**III.4.4.7.- Sistema general de infraestructuras (SGI)**

1.- Definición: El suelo de los sistemas generales, cuya implantación se ha previsto de dominio privado, comprende los terrenos sobre los que se asientan o proyectan las actividades o instalaciones fundamentales de la estructura general y orgánica del término municipal, que prestan servicios tanto a nivel del municipio como a subsistemas del mismo o a ámbitos territoriales más amplios.

## 2.- Condiciones de uso:

- Uso característico: las superficies de sistema general de infraestructuras, de dominio privado, están llamadas a resolver las necesidades de las grandes infraestructuras al servicio de la actuación.

Especialmente edificios e instalaciones dedicados a las infraestructuras de saneamiento, abastecimiento de agua, depósitos, aparcamientos para vehículos de servicio, talleres, locales de jardinería, telecomunicaciones, gas, energía eléctrica y mantenimiento en general.

- Usos compatibles:

- Edificaciones para mantenimiento industrial vinculadas con los servicios urbanísticos

- Usos prohibidos:

- Residencial.

- Turístico – Hotelero.

- Comercial y Terciario.

## 3.- Condiciones particulares:

Se le ha asignado un aprovechamiento de 4.000 m<sup>2</sup>, que sólo puede ser consumido en dichas parcelas, sin que pueda ser trasvasada para otro uso.

Las infraestructuras y construcciones propias de los diferentes servicios urbanísticos, tales como depósitos, silos, habitáculos de instalaciones, EDAR, chimeneas, etc... no consumirán aprovechamiento lucrativo.

Las parcelas destinadas a albergar infraestructuras podrán ser adjudicadas en cuanto a su mantenimiento y construcción a las empresas y personas físicas ó jurídicas a las que correspondan ó se adjudique dicho mantenimiento ó su desarrollo en el Proyecto de Urbanización y Ejecución.

### **Uso público:**

#### **III.4.4.8.- Equipamientos publicos. (E)**

1.- Definición: Corresponden al Uso de Equipamiento los destinados expresamente a hacer posible la educación, enriquecimiento cultural, salud y bienestar de los ciudadanos, así como a proporcionar los servicios administrativos básicos y otras dotaciones análogas.

Al Sistema General de Equipamientos (SGEq) le serán de aplicación las mismas normas que a los Equipamientos públicos.

## 2.- Condiciones de uso:

- Uso característico: este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- a.- Deportivo: es aquel que se orienta a la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

- b.- Docente y educativo: referido a la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación.

- c.- Servicios de interés público y social, que comprenden a su vez los siguientes usos:

- i) Sanitario: destinado a la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización

ii) Asistencial: referido a la prestación de asistencia especializada no específicamente sanitaria a las personas, mediante los servicios sociales.

iii) Cultural: consagrado a actividades de conservación, recreación y transmisión de las distintas formas culturales, en centros como bibliotecas, museos, salas de exposición, etc... excluidos los equipamientos docentes.

iv) Administrativo público: mediante el que se desarrollan las tareas de la gestión de los asuntos de las entidades públicas en todos sus niveles y se atienden los de los ciudadanos en relación de las mismas, incluyéndose las instalaciones auxiliares o complementarias.

v) Religioso: dedicado a la celebración de los diferentes cultos y eventualmente al alojamiento de personas consagradas a los mismos.

- Usos compatibles: alojamiento de casetas de control y servicios para las infraestructuras de la urbanización

- Usos prohibidos: residencial e industrial

### 3.- Condiciones particulares:

Las condiciones que se señalan para los equipamientos serán de aplicación en las parcelas que el planeamiento destina para ellos y que quedan recogidos en este Plan Parcial. Igualmente serán de aplicación en los lugares que, aun sin tener calificación expresa de equipamiento, se destinen a tal fin por estar estos usos permitidos por la normativa de aplicación en la zona en que se encuentren.

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos públicos, serán las siguientes:

- La ocupación podrá llegar hasta el 100% de la parcela en planta baja, hasta 5 metros de altura, siempre que se asegure la servidumbre de otras parcelas y la ventilación de los locales.

- Si se separa la edificación de las parcelas colindantes, lo hará en la misma distancia que fuese de aplicación en la zona para sus patios.

- La alineación de la parcela es la definida en los planos de ordenación, pudiéndose retranquear la edificación.

- Equipamientos de titularidad pública: el índice de edificabilidad máximo será de 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y será independiente de la edificabilidad asignada al correspondiente ámbito o sector de planeamiento.

Los equipamientos dispondrán de una plaza de aparcamiento asociada a la edificación por cada 100 m<sup>2</sup> de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

Parcela mínima	500 m <sup>2</sup> .
Altura máxima	13 metros / tres plantas.
Edificabilidad	2,00 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Ocupación	100% de la parcela en planta baja
Retranqueo	No se fija.
Uso	Dotación pública a determinar por el Ayuntamiento según necesidades.

Las limitaciones urbanísticas anteriores podrán ser modificadas directamente por la Administración, sin necesidad de modificación del presente Plan Parcial, mediante la tramitación de un ED que justifique la necesidad de aplicación de

diferentes criterios en base al uso específico, y justificado en el carácter público del equipamiento; con las limitaciones establecidas en el Artículo 120 del TRLSRM.

#### **III.4.4.9.- Espacios libres de dominio y uso público (SLEL)**

1.- Definición: Las superficies del sistema de espacios libres de uso público están básicamente destinadas a resolver las necesidades primarias de estancia y esparcimiento al aire libre de la población residente en un entorno próximo o frecuentemente usuaria del mismo. Se incluyen en este concepto la totalidad de espacios libres públicos con carácter de sistema local, en particular los resultantes de la aplicación de los estándares urbanísticos.

Estos espacios se adecuarán básicamente para la estancia y paseo de personas. Su acondicionamiento atenderá a razones estéticas, siendo sus elementos fundamentales el arbolado, ajardinamiento y mobiliario urbano.

Al Sistema General de Espacios Libres (SGEL) y al verde no computable (VNC) le serán de aplicación las mismas normas que a los Espacios Libres Públicos.

##### 2.- Condiciones de uso:

- Uso característico: este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto.

- Usos de relación peatonal y circulación no motorizada

- Usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres, ello sin incidir en los aspectos definitorios de los usos agropecuarios y forestales.

- Usos compatibles:

- Construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización como kioscos de periódicas y revistas, golosinas, bebidas, restaurantes y locales recreativos con una superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>, en construcciones ligeras o desmontables.

- Instalaciones deportivas o recreativas.

- Instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música, pérgolas, fuentes y otros elementos ornamentales.

- Aparcamiento público bajo rasante.

- Instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público.

- Instalaciones subterráneas de infraestructuras.

- Usos prohibidos:

- Residencial e Industrial.

##### 3.- Condiciones particulares:

La posibilidad de situar aparcamientos bajo rasante de los espacios libres públicos es admisible siempre que no se menoscabe el uso de los mismos y sin perjuicio del régimen jurídico aplicable, de acuerdo con el artículo 106 h) TRLSRM.

#### **IV.- Normas de protección**

##### **IV.1.- Normas de protección derivadas de la memoria ambiental.**

###### **IV.1.1.- Medidas protectoras, correctoras y compensatorias.**

Las medidas protectoras, correctoras y compensatorias propuestas están enfocadas para que sean de aplicación en las fases de desarrollo del presente Plan Parcial. Algunas de las recomendaciones más importantes son las siguientes:

- Se propone que la superficie forestal de mayor entidad (localizada en el paraje Cuevas de los Perines) conserve sus características en la medida de lo posible, mediante la integración de la misma en zonas verdes o zonas deportivas privadas (campo de golf), o bien se considere siempre que sea factible, el trasplante de los ejemplares puntuales de espino negro bien conservados (con la correspondiente autorización administrativa y consulta a la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad).

- Para la superficie forestal de menor entidad, localizada al sureste del sector, se propone ante la presencia en la misma de varios pies de espino negro, el trasplante de aquellos ejemplares de buen porte y estado de conservación a otras zonas del sector (zonas verdes, campo de golf), nuevamente previa autorización.

- En relación a la zona de vegetación natural no clasificada como forestal en base a las directrices del Anteproyecto de Criterios Orientadores en Materia de Medio Natural, y propuesta por el Plan Parcial como SLEL, se intentará compatibilizar su conservación con el uso recreativo. Para ello, y con objeto integrar este último uso en el entorno natural, se llevarán a cabo las oportunas medidas de amortiguación.

- Se presentará un "Plan de Movilización y Replante de especies", que incluya un inventario Cartográfico de las posibles especies a trasplantar dentro de las zonas verdes y/o campo de golf.

- Los algarrobos existentes en el cultivo de secano localizado al Sureste del sector, que presenten buen porte y estado de conservación serán trasplantados en las zonas verdes y/o campos de golf.

- Se adoptará lo establecido en el RD 263/2008, de 22 de febrero por el que se establecen medidas con carácter técnico en líneas eléctricas de Alta Tensión para la protección de la avifauna.

- Se hará lo necesario para cuantificar y justificar la demanda de agua.

Debe destacarse que no resultará necesaria la Evaluación Ambiental para los planes y/o proyectos derivados de este Plan Parcial conforme al Anexo II del texto refundido de EIA, así como a la disposición adicional 2.ª del TRLSRM.

Además de las medidas preventivas y correctoras planteadas por el órgano promotor en el Informe de Sostenibilidad Ambiental y en el Borrador de Memoria Ambiental, el Plan Parcial del Sector II "Condado de Alhama" deberá incluir las siguientes medidas y condiciones:

##### 1. Medidas relacionadas con la conservación del Medio Natural.

La ordenación que establezca el Plan Parcial deberá garantizar y ser compatible con el carácter y uso público de la vía pecuaria "Vereda de La Coquela", contemplando la reserva de la superficie correspondiente al dominio público de la vía pecuaria. Cualquier actuación que afecte al trazado de la mencionada vía pecuaria, requerirá la correspondiente autorización de la Dirección General de

Patrimonio Natural y Biodiversidad, conforme a lo establecido en la Ley 3/95, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias.

## 2. Medidas relacionadas con la Calidad Ambiental.

Las nuevas infraestructuras, proyectos o actividades previstas o que se deriven del desarrollo de este Plan Parcial, deberán someterse, en función de su naturaleza y de la normativa vigente, al trámite ambiental que les corresponda.

Los usos pormenorizados del suelo, derivados de este Plan Parcial deberán cumplir los objetivos de calidad acústica establecidos en el 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. Así mismo, se estará a lo dispuesto en el Decreto 48/98, de 30 de julio, sobre protección del Medio Ambiente frente al Ruido en la Región de Murcia y, en su caso, en las correspondientes Ordenanzas municipales.

La normativa del Plan Parcial deberá contener la regulación de los requisitos técnicos de diseño y ejecución que le faciliten la recogida domiciliar de residuos, de acuerdo con lo establecido en la disposición final primera de la Ley 10/1998, de 21 de abril de residuos.

Se deberá tener en cuenta, en la medida en que sea técnicamente viable, lo siguiente:

- Acceso o disponibilidad de transporte público con frecuencia adecuada.
- La habilitación de vías de tránsito como carriles-bici con el fin, entre otras medidas, de reducir las emisiones de CO2 a la atmósfera asociadas a dicha actuación.
- Se deberá incluir la debida reserva de espacio para hacer posible la recogida selectiva de residuos urbanos, haciendo la debida previsión de eco-parques en cantidad no inferior a uno por cada 15.000 habitantes.
- El sistema de iluminación pública estará dotado de luminarias que minimicen el fenómeno de la contaminación lumínica.

## 3. Otras medidas.

Deberán considerarse los informes de 21/10/2008 de la Confederación Hidrográfica del Segura y de la DG de Ordenación del Territorio.

El Plan Parcial recogerá las actuaciones y determinaciones que, en su caso, establezca la Dirección General de Bellas Artes y Bienes Culturales sobre la prospección arqueológica incluida en el informe de Sostenibilidad Ambiental.