

IV. ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ulea

4461 Aprobación definitiva del Plan Parcial URS-R3 y Programa de Actuación, del PGMO de Ulea.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2.010, acordó aprobar definitivamente el Plan Parcial y Programa de Actuación del Sector URS-R3.

Contra el presente acuerdo, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer recurso potestativo de reposición ante el mismo órgano que ha adoptado este acuerdo, en el plazo de un mes contado a partir del día siguiente a la publicación de este anuncio, que habrá de ser resuelto y notificado en el plazo de un mes, considerándose desestimado por silencio en caso contrario.

Alternativamente, o en caso de desestimación por silencio del recurso potestativo de reposición, cabe interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el órgano jurisdiccional competente de acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1998 reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, contado a partir del día siguiente al de la publicación del presente acuerdo, o de seis meses, contados a partir de la fecha en que se produzca la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición que se hubiere interpuesto.

Igualmente, y de conformidad con los arts. 59.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y 194 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, este anuncio servirá de notificación con carácter general a todas aquellas personas cuyo domicilio resulte desconocido.

Los documentos que integran el proyecto son los siguientes:

Indice

- I.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA. (artículo 123.a del TRLSRM
 - 1.1.- ANTECEDENTES.
 - 1.1.1.- Título del Plan Parcial.
 - 1.1.2- Iniciativa.
 - 1.2.- JUSTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA FORMULACIÓN
 - 1.3.- SITUACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL SECTOR.
 - 1.4.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO QUE DESARROLLA.
 - 1.4.1- Determinaciones de la Ley del Suelo
 - 1.4.2- Determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana
 - 1.4.2.1.- Normas Urbanísticas
 - 1.4.2.2.- Regulación de usos
 - 1.4.2.3.- Ficha urbanística
 - 1.5.- CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL TERRITORIO
 - 1.5.1.- Topografía
 - 1.5.2.- Geología.

- 1.5.3.- Clima.
- 1.5.4.- Características Biológicas.
- 1.5.5.- Características Geotécnicas.
- 1.6.- USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES
- 1.6.1.- Usos
- 1.6.2.- Infraestructuras
- 1.6.3.- Edificaciones existentes.
- 1.6.4.- Afecciones y
- 1.7.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD
- 1.7.1.- Características.
- 1.7.2.- Relación de propietarios
- 1.8.- JUSTIFICACIÓN O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACIÓN.
- II.- MEMORIA DE ORDENACIÓN. (artículo 123.a del TRLSRM)
- 2.1.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN PARCIAL
- 2.1.1.- Situación Urbanística.
- 2.1.2.-Objetivos
- 2.1.3.- Criterios
- 2.1.3.1.- De Ordenación.
- 2.1.3.2.- Señalamientos de usos y niveles de intensidad.
- 2.1.3.3.- Criterios para el dimensionado de dotación
- 2.1.3.4.- Criterios para las localizaciones de espacios libres.
- 2.2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES ORDENACIÓN.
- 2.2.1.-Parámetros urbanísticos.
- 2.2.3.- Cuadro de superficies
- 2.2.4.- Cumplimiento de estándares urbanísticos.
- 2.3- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.
- 2.3.1.- Usos pormenorizados.
- 2.3.1.1.- RESIDENCIAL.
- 2.3.1.2.- USOS TERCIARIOS
- 2.3.1.3.- INFRAESTRUCTURAS.
- 2.3.1.4.- EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS
- 2.3.1.5.- ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
- 2.3.1.6.- FORESTAL MONTE PÚBLICO.
- 2.3.1.7.- VIALES Y APARCAMIENTOS
- 2.3.2.- Unidades de ejecución
- 2.3.3.- Reserva de terrenos para espacios libres
- 2.3.4.- Reserva de terrenos para equipamientos públicos
- 2.3.5.- Sistema de gestión.
- 2.4- REDES DE INFRAESTRUCTURAS.
- 2.4.1.- Red viaria.
- 2.4.2.- Aparcamientos.

- 2.4.3.- Red de agua
- 2.4.4.- Red de saneamiento
- 2.4.5.- Red eléctrica
- 2.4.6.- Alumbrado público
- 2.4.7.- Jardinería.
- 2.4.8.- Telecomunicaciones
- 2.4.9.- Conexiones exteriores infraestructuras
- 2.5- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ORDENADO.
- 2.6- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA FICHA URBANÍSTICA.
- 2.7- JUSTIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA LEY 5/95 SOBRE HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD
- III.- NORMAS URBANÍSTICAS. (artículo 123.d del TRLSRM)
- 3.1.- GENERALIDADES DE TERMINOLOGÍA Y CONCEPTOS.
- 3.1.1.- Terminología de Conceptos
- 3.1.1.1.- Parcela Mínima Edificable.
- 3.1.1.2.- Alineación.
- 3.1.1.3.- Retranqueos
- 3.1.1.4.- Edificabilidad.
- 3.1.1.5.- Ocupación en Planta.
- 3.1.1.6.- Altura de la Edificación.
- 3.1.2.- Usos Pormenorizados.
- 3.1.2.1.- Uso Característico Residencial
- 3.1.2.2.- Uso Terciario
- 3.1.2.3.- Uso Equipamientos.
- 3.1.2.4.- Uso Espacios Libres
- 3.1.2.5.- Uso Infraestructuras
- 3.2.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.
- 3.2.1.- Desarrollo y Ejecución del Plan Parcial
- 3.3.- NORMAS GENERALES DE LA EDIFICACIÓN
- 3.3.1.- Alineaciones.
- 3.3.2.- Alturas de Edificación
- 3.3.3.- Vuelos y entrantes.
- 3.3.4.- Condiciones Exteriores de la Edificación
- 3.3.5.- Aparcamientos Privados
- 3.3.6.- Garajes.
- 3.3.7.- Condiciones de Servicios e Instalaciones
- 3.3.8.- Condiciones Estéticas.
- 3.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.
- 3.4.1.- Residencial.
- 3.4.1.1.- Residencial unifamiliar AISLADA

- 3.4.1.2.- Residencial unifamiliar pareada o adosada
- 3.4.1.2.- Residencial PLURIFAMILIAR.
- 3.4.2.- Usos terciarios.
- 3.4.3.- Equipamientos
- 3.4.4.-Espacios Libres de dominio y uso público.
- 3.4.5.-Infraestructuras.
- 3.4.6.- Viario.
- 3.4.7.- Cuadro de edificabilidades
- 3.5.- NORMAS DE URBANIZACIÓN.
- 3.5.1.- Las Obras y las Vías Públicas.
- 3.5.1.1.- Vía Principal
- 3.5.1.2.- Vías Secundarias
- 3.5.1.3.- Vías Terciarias
- 3.5.1.4.- Planta y Secciones
- 3.5.1.5.- Aparcamientos Públicos.
- 3.5.2.- Abastecimiento y Distribución de Agua Potable
- 3.5.3.- Red de Alcantarillado.
- 3.5.4.- Redes de Suministro de Energía Eléctrica
- 3.5.5.- Redes de Alumbrado Público.
- 3.5.6.- Calzadas, Aparcamientos y Aceras
- 3.5.7.- Espacios Libres
- 3.5.8.- Red de Telecomunicaciones.
- 3.6.- NORMAS DE PROTECCIÓN DE VALORES CULTURALES Y AMBIENTALES.
- 3.6.1.- Protección de la vegetación y la flora.
- 3.6.2.- Protección de la fauna silvestre.
- 3.6.3.- Recursos hidrológicos.
- 3.6.4.- Protección arqueológica y del patrimonio histórico-artístico
- 3.6.5.- Normativa de protección frente a ruidos
- 3.6.6.- Plan específico de protección del Teucrium Libanitis.
- DISPOSICIÓN ADICIONAL ÚNICA.-
- IV.- EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO. PLAN DE ACTUACIÓN.
(artículo 123.e del TRLSRM).
- 4.1.- ETAPAS DE DESARROLLO.
- 4.2.- SISTEMA DE ACTUACIÓN.
- 4.3.- APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO PROPIETARIOS.
- 4.4.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.
- 4.5.- CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO DE INSTALACIONES Y SERVICIOS
- V.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO. (artículo 123.f del TRLSRM).
- 5.1.- INTRODUCCIÓN
- 5.2. ESTIMACION DEL COSTO TOTAL DE URBANIZACION.-
- 5.3. – VIABILIDAD DE LA ACTUACIÓN

VI.- CONCLUSIONES.

ANEXO 1º.- DOCUMENTO DE SÍNTESIS

ANEXO 2º.- CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES

ANEXO 3º.- RELACIÓN DE PROPIETARIOS AFECTADOS

ANEXO 4º.- REPORTAJE FOTOGRÁFICO

ANEXO Nº 5.- ESTUDIO DE INMISIÓN SONORA

ANEXO Nº 6.- ESTUDIO DE INCIDENCIA AMBIENTAL

ANEXO Nº 7.- INFORME PROSPECCIÓN ARQUEOLÓGICA

ANEXO Nº 8.- SUBSANACIÓN INFORMES

LISTADO DE PLANOS

PLANOS DE INFORMACIÓN (artículo 123.b del TRLSRM)

I-1.- PLANO DE SITUACIÓN.

I-2.- PLANO DE EMPLAZAMIENTO.

I-3.- SUPERPOSICIÓN SEGÚN PGMO DE ULEA (CALIFICACIÓN DEL SUELO
SEGÚN PGMO DE ULEA.)

I-4.- TOPOGRAFICO.

I-5.- USOS DE SUELO.

I-6.- CATASTRAL.

I-7.- AFECCIONES (AFECCIONES Y SERVICIOS AFECTADOS.)

PLANOS DE ORDENACIÓN (artículo 123.c del TRLSRM)

P-1.- ORDENACIÓN

P-2.- ZONIFICACIÓN

P-3.- USOS PÚBLICO Y PRIVADO

P-4.- CESIONES (DOTACIONES Y SISTEMAS GENERALES)

P-5.- UNIDADES DE ACTUACION

P-6.- PLAN DE ETAPAS

P-7.0.-PLANTA RED VIARIA (PLANTA GENERAL DE VIALES)

P-7.1.- ALINEACIONES Y RASANTES

P-7.2.- PERFILES LONGITUDINALES

P-7.3.-PLANTA RED VIARIA PART.3 (SECCIONES TIPO)

P-8.- RED DE ABASTECIMIENTO

P-9.- RED DE SANEAMIENTO

P-10.- RED DE PLUVIALES

P-11.- RED DE GAS

P-12.- RED DE TELECOMUNICACIONES.

P-13.- RED DE MEDIA TENSIÓN

P-14.- RED DE RIEGO.

P-15.- INMISIÓN SONORA DÍA.

P-16.- INMISIÓN SONORA NOCHE.

P-17.- CONEXIONES EXTERIORES.

El texto íntegro de las Normas Urbanísticas del referido Plan Parcial es el siguiente:

III.- Normas urbanísticas. (artículo 123.d del TRLSRM)

3.1.- Generalidades de terminología y conceptos.

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 Ordenación de Ulea, aprobado definitivamente por Orden de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio de la Región de Murcia de fecha 28 de abril de 2.006 y publicado en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, núm. 123 de 30 de Mayo de 2.006, dentro del suelo urbanizable sectorizado.

Las presentes Normas Urbanísticas, 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 la Ley del Suelo de la Región de Murcia 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 trabajo.

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 planeamiento general del municipio de Ulea.

Las Normas Urbanísticas de los distintos usos habrán de entenderse complementarias a las determinaciones del planeamiento general del municipio de Ulea.

En todo lo que no esté previsto en la presente normativa relativo a definición de términos e interpretación de conceptos, regirá lo estipulado por las Normas Urbanísticas del planeamiento municipal de Ulea, 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. En caso de contradicción o discordancia prevalecerán las determinaciones del Plan General Municipal de Ordenación sobre el Plan Parcial.

3.1.1.- Terminología de Conceptos.

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

3.1.1.1.- 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.

3.1.1.2.- Alineación.

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 la propia normativa de edificación, e indica el límite a partir del cual aquellas podrán erigirse.

3.1.1.3.- Retranqueos.

Es la anchura de la franja de terreno comprendida entre la línea de edificación y la alineación oficial. Puede darse como valor fijo obligado o como valor mínimo. La franja de retranqueo mínimo obligatorio podrá ser ocupada por plantas bajo rasante siempre que sean enteramente subterráneas

3.1.1.4.- Edificabilidad.

Superficie edificada por planta es el área de la proyección horizontal de la superficie comprendida dentro del perímetro exterior de la planta considerada, excluyéndose de la misma las zonas o cuantías que se enumeran a continuación:

- a) Los soportales, los pasajes de acceso directo a espacios libres públicos, los patios de parcela que no estén cubiertos, las plantas bajas porticadas (diáfanas), salvo las zonas cerradas que hubiera en ellas, y la superficie bajo cubierta, siempre que carezca de posibilidades de uso o esté destinada a depósitos u otras instalaciones generales del edificio.

- b) Las superficies ocupadas por los accesos desde la vía pública a las plantas bajo rasante destinadas a garaje-aparcamiento y las localizadas para este uso en plantas sobre rasante.

- c) Las superficies destinadas a garaje en planta baja, cuando la configuración de la parcela no permita resolver la dotación de aparcamiento al servicio del edificio en plantas bajo rasante, distinguiendo entre vivienda unifamiliar, con un límite máximo de 20 m² útiles por plaza, y viviendas pareadas o colectivas, con un límite de 30 m² útiles por plaza, incluida la parte proporcional de accesos.

- d) En plantas baja, bajo rasante y en construcciones por encima de la altura permitida, los locales que se destinen a alojar las instalaciones al servicio del edificio.

- e) Los conductos de ventilación o alojamiento de instalaciones con dimensiones superiores a 50 dm².

- f) Los huecos de aparatos elevadores.

- g) Los vuelos autorizados por la norma zonal de aplicación.

- h) Los primeros 4 m² de superficie destinada a lavadero en cada vivienda, o los primeros 8 m² si incluyen preinstalación de aire acondicionado.

- i) Los trasteros que cumplan las condiciones señaladas en el artículo correspondiente, en categoría de vivienda colectiva.

- j) Las zonas comunitarias que cumplan las condiciones del artículo correspondiente, en la categoría de vivienda colectiva.

3.1.1.5.- 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.

3.1.1.6.- Altura de la Edificación.

Altura del edificio.- Es la dimensión vertical de la parte del edificio que sobresale de un plano horizontal imaginario situado en su cota de referencia. Para su medición se utilizarán medidas métricas y número de plantas del edificio.

Altura de cornisa.- Es la distancia existente entre el plano horizontal definido en el artículo anterior y el que define la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta del edificio.

Altura de coronación.- Es la distancia existente entre el plano horizontal de referencia y el plano superior de los petos de protección de cubierta o, en su defecto, el de la cara superior del remate del forjado de la última planta.

Altura total.- Es la que se mide desde la cota de referencia hasta el punto más alto del edificio.

Criterios para la medición de altura

1. La altura de cornisa se medirá en la vertical correspondiente al punto medio de la línea de faenada, tomando como cota de referencia la rasante de la acera en dicho punto.

2. En parcelas de esquina, la altura se medirá con referencia a la cota que resulte ser la media aritmética de los extremos de las líneas de fachada.

3. En calles de pendiente pronunciada (superior al 8%) la altura se medirá en el tercio más elevado de la línea de fachada.

4. En los casos relacionados con el apartado anterior se admitirá que la altura de la cara inferior del primer forjado sobre rasante en el extremo más desfavorable de la línea de fachada sea, a lo sumo, de 1,50 m con respecto a la rasante de la acera en dicho punto, siempre que se utilice ese extremo para el acceso de vehículos a plantas bajo rasante.

5. En parcelas con fachadas a calles opuestas la altura se medirá para el ancho de cada calle, manteniéndose hasta la bisectriz del ángulo que forman las alineaciones.

6. En edificaciones aisladas, tanto unifamiliares como colectivas, la altura del edificio se medirá desde la cota de implantación de la planta baja, siempre que la planta baja no supere 1,0 m desde la rasante de acera, medida con los criterios de los puntos anteriores.

3.1.2.- 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:

3.1.2.1.- Uso Característico Residencial

Comprende los espacios destinados al alojamiento humano en forma permanente. Dentro de esta definición pueden diferenciarse:

A.- Vivienda Unifamiliar: es la vivienda situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía pública. En función de su relación con las edificaciones colindantes puede ser adosada, pareada o aislada.

B.- Vivienda Bifamiliar: es la vivienda situada en una única parcela con acceso independiente desde la vía pública, constituida por dos viviendas agrupadas, bien con acceso ambas desde la planta baja, bien en altura.

C.- Viviendas Plurifamiliar: cuando sobre una única parcela se localizan varias viviendas agrupadas que disponen de accesos y elementos comunes, y la posesión en proindiviso de la parcela inicial, 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 provenientes de la división horizontal.

3.1.2.2.- Uso Terciario

Comprende los usos que tienen por finalidad la prestación de servicios terciarios 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. Este uso global 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. Se situará preferentemente en planta baja y excepcionalmente en planta primera.

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 administrativos, 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. Pueden estar situados en cualquier planta.

c) Restauración: es aquel servicio destinado a ventas de comidas y bebidas para consumo directo en el local. Se situará preferentemente en planta baja y excepcionalmente en planta primera, salvo en edificios de uso específico destinados al efecto.

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 en que se practiquen juegos de azar. Se situará preferentemente en planta baja y excepcionalmente en planta primera, salvo en edificios de uso específico destinados al efecto.

e) Hospedaje: es aquel servicio destinado a proporcionar alojamiento temporal a las personas. Podrá estar situado en cualquier planta.

Los usos compatibles con el terciario se restringirán a planta baja.

3.1.2.3.- Uso Equipamientos.

Corresponde a los espacios y locales destinados a actividades dotacionales de uso y dominio público, tales como, escuelas, guarderías, clubes sociales, centros culturales, centros sanitarios, religiosos, deportivos, etc. situados en diferentes zonas de ordenanza.

Dentro del uso dotacional se establecen las siguientes categorías:

A.- Categoría 1.- Centros de enseñanza o investigación en todos sus grados.

B.- Categoría 2.- Centros sanitarios y asistenciales en todos sus grados.

C.- Categoría 3.- Centros de reunión y congresos para el desarrollo tanto de la vida de relación como de actividades culturales.

D.- Categoría 4.- Centros para la administración pública localizados en planta baja, planta primera o en edificio exclusivo.

E.- Categoría 5.- Centros Deportivos localizados en planta baja o en edificio exclusivo.

Cuando acojan actividades de reunión y congresos cumplirán las condiciones que determina el Reglamento de Espectáculos Públicos, así como aquellas otras disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad que desarrolla y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

Cuando acojan actividades de educación cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determine el Ministerio de Educación o la Consejería de Cultura y Educación. Cuando acojan actividades sanitarias cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que señale le

Ministerio de Sanidad o en su caso los órganos competentes de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.

Cuando acojan actividades deportivas cumplirán las condiciones constructivas, higiénicas y sanitarias que determinen específicamente las disposiciones vigentes sobre materia deportiva, así como las que le sean de aplicación del Reglamento de Policía de Espectáculos.

3.1.2.4.- Uso Espacios Libres.

Corresponde a todos aquellos espacios no edificados destinados fundamentalmente a plantación de arbolado y jardinería, admitiéndose diversos tratamientos del suelo, y cuyo objeto es garantizar la salubridad y el reposo de la población, la protección y aislamiento entre zonas que lo requieran y la obtención de condiciones ambientales.

Los espacios libres de carácter público pueden incluir elementos de mobiliario y pequeñas construcciones con carácter provisional (Kioscos de bebidas, de periódicos, cabinas de teléfonos, paradas de autobús, etc.). Se consideran las siguientes categorías:

A.-Categoría 1.- Parques metropolitano, áreas con un carácter predominantemente forestal, que ofrecen al ciudadano una amplia gama de actividades de tipo cultural, recreativo y de ocio integrables en el medio natural.

B.-Categoría 2.- Parque urbano, incluidos dentro del tejido urbano, presentan la singularidad por los equipamientos que en ellos se enclavan, lo que determina un ámbito de influencia a nivel de ciudad.

C.-Categoría 3.- Parque de barrio, zonas ajardinadas o arboladas de superficie media, grande con diversidad de actividades que garanticen distintas posibilidades de esparcimiento dentro del barrio. También incluimos en este epígrafe las Plazas, como espacios libres anejos a viario pero con un tratamiento más duro, es decir, no exclusivamente ajardinado.

D.- Categoría 4.- Zonas verdes ajardinadas de dimensión pequeña, o zonas verdes anejas a viario o bandas peatonales ajardinados y arbolados. Estos espacios no entrarán en ningún caso en el cómputo de los espacios libres en ninguna clase de suelo.

Los espacios libres de carácter privado, no admiten ningún tipo de edificación dentro de la superficie delimitada como tal.

Los espacios libres y zonas verdes de propiedad pública, así como los jardines o espacios no edificados en parcelas de carácter privado deben urbanizarse y mantenerse dentro del más estricto ornato.

En cumplimiento de los informes sectoriales resultantes de la tramitación del Plan Parcial, y en concreto en el de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, los espacios libres públicos situados en la franja de amortiguación del LIC se revegetarán con especies autóctonas formadoras de matorral.

En los ajardinamientos de este proyecto primarán las especies autóctonas y de bajos requerimientos hídricos.

3.1.2.5.- Uso Infraestructuras

Vías Públicas: Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados.

Aparcamiento-garaje:

a) Todos los edificios y locales, en función a su uso y a sus condiciones de localización e implantación, dispondrán del espacio necesario para el aparcamiento de los vehículos de sus usuarios.

b) La dotación de aparcamientos, como regla general, se resolverá en superficie, con la magnitud necesaria para acomodar las preceptivas plazas en aplicación de los coeficientes que corresponda según el uso. Estos aparcamientos, se acondicionarán con vegetación a fin de su mejor funcionalidad e integración en el entorno.

Infraestructuras Básicas:

a) Tienen la consideración de usos de Infraestructuras Básicas los suelos sobre los que se desarrollan las actividades destinadas al abastecimiento, saneamiento y depuración de aguas, al suministro de energía eléctrica y gas, al servicio telefónico y de telecomunicaciones; y a la recogida y tratamiento de residuos sólidos. Se regularán de acuerdo a la normativa sectorial correspondiente, atendiendo en todo caso a las disposiciones incluidas en las Normas Urbanísticas del PGMO DE ULEA en lo que respecta a las normas de protección y a la regulación específica de usos en las distintas clases de suelo y zonas dentro de las mismas.

b) Estos usos de Infraestructuras Básicas se manifiestan a través de redes especializadas que agrupan elementos lineales y elementos nodales. Los elementos lineales se canalizan por las vías públicas o discurren por el suelo no urbanizable. Los elementos nodales de las distintas redes alcanzan a veces superficies significativas constituyendo zonas delimitadas en los planos con calificaciones específicas.

c) En las zonas afectadas por servidumbres de instalaciones de conducción de Gas será de aplicación la normativa sectorial vigente, repercutiendo en prohibiciones de efectuar ciertos trabajos, obras, construcciones o cualesquiera actos que pudieran dañar o perturbar el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas a una distancia determinada del eje del trazado de la conducción. Con arreglo a dicha normativa sectorial se garantizará el libre acceso del personal y equipos necesarios para efectuar el mantenimiento, reparación o renovación de las instalaciones, y la existencia apropiada de hitos de señalización y tubos de ventilación.

3.2.- Régimen urbanístico del suelo.

3.2.1.- 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 Proyectos de Urbanización, Proyectos de Reparcelación, Estudios de Detalle (en su caso), 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 solares representada en los planos no es vinculante, pudiéndose dividir las mismas en más pequeñas sin modificar los elementos estructurantes. Para cualquier parcelación habrá de tenerse en cuenta la superficie definida como mínima en cada una de las normas de cada zona del presente documento, cumpliendo además, que todas las parcelas deberán contar con acceso directo desde la vía pública.

Las características de edificabilidad en cada manzana serán las determinadas en el presente documento, pudiéndose variar mediante Estudio de Detalle, tal y como se describe más adelante.

3.3.- Normas generales de la edificación

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

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 Plan General Municipal de Ordenación de Ulea 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.

3.3.1.- 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.

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.

3.3.2.- Alturas de Edificación.

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.

- trasteros vinculados a las viviendas, con una superficie máxima de 8 m² construidos por vivienda.

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

3.3.3.- 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 mts. de las medianeras colindantes, si existen.

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

3.3.4.- 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.

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 mts., o barandillas de 1 m. de altura. Por debajo de esta altura de protección no habrá huecos de dimensiones mayores de 12 cms., ni elementos que permitan escalar las protecciones instaladas.

3.3.5.- Aparcamientos Privados.

Los aparcamientos privados vinculados a la edificación estarán incluidos en la propia parcela, siendo su superficie unitaria mínima de 4,50 x 2,50 más la parte proporcional de vía de circulación.

Todas las parcelas dispondrán al menos de una plaza de aparcamiento privado asociada a la edificación por cada 100 m² de edificabilidad construida, y en todo caso una plaza por unidad de vivienda. Si la vivienda tuviere más de 150 m² construidos deberán preverse dos plazas de aparcamiento.

3.3.6.- 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 mts., si se destinan a uso público, y de 3 m si su uso es privado, al servicio exclusivo de los usuarios 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, 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 25 m². Las vías de circulación interior tendrán las siguientes dimensiones mínimas en su ancho.

2,50 mts. para estacionamiento en línea.

4,50 mts. para estacionamiento en batería.

La altura libre mínima desde la superficie de rodadura a cara inferior del forjado de techo será de 2,30 mts.

3.3.7.- 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.

- Energía eléctrica, con instalaciones para alumbrado y fuerza, cuya acometida sea suficiente para asegurar los niveles mínimos de electrificación de los locales y de sus espacios comunes de acuerdo con el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión.

- 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 mts. Su diseño permitirá un fácil acceso y perfecta limpieza. Las comunicación exterior se hará prolongando sus muros 0,50 mts. sobre la cubierta. Podrá sustituirse esta chimenea por otros sistemas de ventilación vertical aprobados. Se permiten chimeneas tipo Shunt.

El Ayuntamiento 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.

3.3.8.- Condiciones Estéticas.

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. 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 construidos 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 del TRLS 1/2.005.

3.4.- NORMAS PARTICULARES DE CADA ZONA.

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

3.4.1.- Residencial

El uso característico de este Plan Parcial es el residencial, que es el de aquellos edificios o parte de ellos destinados a vivienda, y el turístico. Este uso característico comprende los siguientes usos pormenorizados:

- Vivienda en edificación unifamiliar, es la situada en parcela independiente, en edificio aislado y con acceso exclusivo. También puede ser agrupada horizontalmente formando pareados o adosados por una o más caras, en las cuales se comparte una fachada medianera que no está afectada por la condición de retranqueo.

- Vivienda en edificación colectiva, es la situada en edificio constituido por varias viviendas con accesos y elementos comunes.

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

Son usos compatibles con este uso residencial:

- Terciario. Dentro de éste 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, en planta baja y excepcionalmente en planta primera, salvo en edificios de uso específico destinados al efecto.

+ Hotelero, en cualquier planta o edificación exenta

+ Social

+ Cultural

- Equipamientos privados (deportivo, educativo, asistencial, cultural).

- Hospedaje en cualquier planta o edificación exenta

- Restaurante, ocio y espectáculos, situados en planta baja y excepcionalmente en planta primera, salvo en edificios de uso específico destinados al efecto.

-Espacios libres.

En edificios de uso característico residencial se consideran prohibidos los usos siguientes:

Usos industriales

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.

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 m².

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda, o por cada 50 m² de local comercial.

3.4.1.1.- Residencial unifamiliar AISLADA.

Parcela mínima: 300 m².

Altura máxima 7 metros / dos plantas.

Edificabilidad Ver cuadro de edificabilidades adjunto

Ocupación La resultante de la aplicación de los retranqueos

Retranqueo 3,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m a resto de linderos.

Uso Residencial unifamiliar aislado con tolerancia de los usos definidos anteriormente (terciario y equipamientos privados).

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.

3.4.1.2.- Residencial unifamiliar PAREADA O ADOSADA.

Parcela mínima 140 m² en pareada / 100 m² en adosada

Altura máxima 7 metros / dos plantas.

Edificabilidad Ver cuadro de edificabilidades adjunto

Ocupación La resultante de la aplicación de los retranqueos

Retranqueo 3,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m a resto de linderos, excepto las medianeras.

Uso Residencial unifamiliar pareada o en agrupaciones de 2, 4 o 6 viviendas con tolerancia de los usos definidos anteriormente (terciario y equipamientos privados).

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.

3.4.1.2.- Residencial PLURIFAMILIAR.

Parcela mínima:500 m².

Altura máxima 14 metros / cuatro plantas.

Edificabilidad Ver cuadro de edificabilidades adjunto

Ocupación La resultante de la aplicación de los retranqueos

Retranqueo 3,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m a resto de linderos y la mitad de la semisuma de alturas entre edificios (H1+H2/4)

Uso Residencial colectivo en bloque o en hilera con tolerancia de los usos definidos anteriormente (hotelero, comercial, deportivo, terciario, equipamientos privados, etc.)

Para el uso complementario (hotelero, comercial, deportivo, etc.) de las parcelas Residencial Colectiva en Bloque se fija como altura máxima la de 25 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.

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.

3.4.2.- Usos terciarios.

Corresponde a aquellas parcelas apropiados para la implantación de actividades terciarias de carácter privado o público, oficinas de empresas, despachos profesionales, locales abiertos al público destinados a compraventa de

mercancías al por menor (comercio minorista en general) o a proporcionar servicios privados a la población: alojamiento, alimentación, entretenimiento, etc.

Los usos característicos son los comerciales, oficinas y servicios profesionales, restauración, espectáculos y ocio, y hospedaje. En estas parcelas están admitidas todas las categorías de suelos terciarios contempladas en el PGMO.

Se admiten como uso compatible las estaciones de servicio, los equipamientos privados, los usos deportivos, etc, que se limitarán a planta baja o excepcionalmente planta primera justificando su necesidad.

La ordenación se establecerá en parcelas medias y grandes, con ocupación máxima del 70%, aunque la ocupación bajo rasante podrá extenderse a la totalidad de la parcela. La parcela mínima, a efectos de división de las mismas, se establece en 1.000 m², cumpliendo con el criterio genérico de formar parcelas medias o grandes.

Deberá habilitarse en el interior de la parcela al menos una plaza de aparcamiento por vivienda o por cada 50 m² de local comercial. En el caso de establecimientos de restauración, espectáculo y ocio, la reserva será de una plaza por cada 25 m².

La edificación posible dentro de cada parcela podrá ser objeto de división y adjudicación como finca registral independiente con arreglo a la ley de propiedad Horizontal, siempre que se cumplan el siguientes requisito:

La superficie mínima de local susceptible de adjudicación independiente será de 100 m² en planta y habrá de tener un frente mínimo de fachada, a vial interior, de 5 m.

Parcela mínima 1.000 m².

Altura máxima 12 metros / tres plantas.

Edificabilidad Ver cuadro de edificabilidades adjunto

Ocupación 70%

Retranqueo 3,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m a resto de linderos y la mitad de la semisuma de alturas entre edificios ($H1+H2/4$)

Uso Usos terciarios: hotelero, comercial, terciario, con tolerancia de deportivos, equipamientos privados, etc.)

Para el uso HOTELERO se establece una altura máxima de 25 metros /cinco plantas, dado que los hoteles se sitúan en zonas urbanas en las que es frecuente que se busque destacar su presencia mediante elementos arquitectónicos en altura. Ello se justificará adecuadamente en el proyecto de ejecución de la edificación. Igualmente se permitirá proyectar las zonas comunes mediante espacios con techos más amplios que en las viviendas convencionales.

La composición estética será libre, cumpliendo con las especificaciones del artículo 313 del PGMO.

3.4.3.- Equipamientos.

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.

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. Se admiten todas las categorías de este tipo de uso establecidas en el PGM0.

Las condiciones generales de edificación de los equipamientos 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 m²/m² 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 m² de superficie construida que puede ser incrementada si se presupone concentración de personas.

Los equipamientos públicos reservados en el Plan Parcial podrán ser susceptibles de concesión administrativa para su gestión privada mediante convenio suscrito a tal efecto con el Excmo. Ayuntamiento de Ulea, en el que debe recogerse el compromiso de ejecución o mantenimiento del mismo.

La regulación de los usos admitidos para los Equipamientos es una materia regulada por Ley, por lo que en caso de discrepancia prevalecerá lo dispuesto en la legislación urbanística de aplicación.

Parcela mínima 1.000 m².

Altura máxima 4 plantas / 15 metros.

Edificabilidad Máxima 2,00 m²/m²

Ocupación No se fija.

Retranqueo 3,00 m a vial y a zona verde, 2,00 m a resto de linderos.

Uso Dotación pública a determinar por el Ayuntamiento según necesidades.

La edificabilidad realmente asignada a las parcelas de equipamiento público no computan en el cálculo del aprovechamiento global del sector.

3.4.4.-Espacios Libres de dominio y uso público.

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. El sistema de espacios libres públicos comprende los usos de esparcimiento y recreo al aire libre sobre espacios vegetados y ordenados al efecto. Comprende igualmente usos de relación peatonal y de circulación no motorizada, así como usos de protección ambiental a través de la creación de espacios libres. Incluye también los espacios libres no computables destinados al uso y dominio público. 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. Admitirán construcciones de carácter temporal o definitivo en régimen de concesión administrativa o autorización como kioscos de periódicos y revistas, golosinas, bebidas, restaurantes y locales recreativos con superficie inferior a 250

m², en construcciones ligeras o desmontables. También se permiten instalaciones deportivas o recreativas, e instalaciones abiertas para espectáculos y quioscos para música, aparcamiento público en superficie o bajo rasante, instalaciones aéreas y subterráneas de servicio público e instalaciones subterráneas de infraestructuras.

En cumplimiento de los informes sectoriales resultantes de la tramitación del Plan Parcial, y en concreto en el de la Dirección General de Patrimonio Natural y Biodiversidad, los espacios libres públicos situados en la franja de amortiguación del LIC se revegetarán con especies autóctonas formadoras de matorral.

En los ajardinamientos de este proyecto primarán las especies autóctonas y de bajos requerimientos hídricos.

3.4.5.-Infraestructuras.

Parcela mínima 20 m².

Altura máxima 5 metros /una planta.

Comprende aquellas zonas de suelo urbano destinadas al alojamiento de servicios propios de la urbanización e infraestructuras como pueden Centros de Transformación, Instalaciones de Bombeo, Depósitos, Edificios de Control de Accesos, etc. Son elementos de cesión y por tanto su edificabilidad no es lucrativa y no computa en el aprovechamiento asignado al sector.

Las parcelas correspondientes a Centros de Transformación se encuentran alineadas a vial, y podrán ser desplazadas o giradas en función de las necesidades técnicas del diseño de las redes, siempre que no varíen su superficie ni sus colindancias.

3.4.6.- Viario.

Comprende los espacios de dominio y uso público destinados a posibilitar el movimiento de los peatones y los vehículos motorizados. Su función principal es dar acceso a los usos situados en sus márgenes. Las calles de nueva apertura de ancho inferior a 7 metros no podrán ser destinadas a tráfico rodado, conforme a las dimensiones mínimas de calzada y acera del art. 9 de la Ley Regional 5/95, de accesibilidad.

3.4.7.- Cuadro de edificabilidades.

A continuación se recogen las edificabilidades para cada una de las zonas descritas:

PLAN PARCIAL VERDELENA

CUADRO DE SUPERFICIES

	SUPERFICIE m ² s)	EDIFICAB (m ² c)	OCUPACIÓN	ALTURAS
RESIDENCIAL				
RUA-1 Residencial aislada	7.767,40	2.718,59	35%	II
RUA-2 Residencial aislada	15.926,83	5.574,39	35%	II
RUA-3 Residencial aislada	6.060,76	2.121,27	35%	II
RUA-4 Residencial aislada	9.555,40	3.344,39	35%	II
RUA-5 Residencial aislada	6.257,10	2.189,99	35%	II
RUA-6 Residencial aislada	3.999,60	1.399,86	35%	II
RUA-7 Residencial aislada	11.327,05	3.964,47	35%	II
RUA-8 Residencial aislada	8.921,09	3.122,38	35%	II
RUA-9 Residencial aislada	9.428,73	3.300,06	35%	II
RUA-10 Residencial aislada	6.410,44	2.243,65	35%	II
RUA-11 Residencial aislada	6.461,52	2.261,53	35%	II



RUA-12 Residencial aislada	17.395,64	6.088,47	35%	II
RUA-13 Residencial aislada	2.748,29	961,90	35%	II
RUA-14 Residencial aislada	2.925,72	1.024,00	35%	II
RUA-15 Residencial aislada	4.948,09	1.731,83	35%	II
RUA-16 Residencial aislada	10.529,53	3.685,34	35%	II
RUA-17 Residencial aislada	6.899,93	2.414,98	35%	II
RUA-18 Residencial aislada	6.748,91	2.362,12	35%	II
RUA-19 Residencial aislada	5.712,58	1.999,40	35%	II
RUA-20 Residencial aislada	4.881,23	1.708,43	35%	II
RUA-21 Residencial aislada	1.836,25	642,69	35%	II
RUA-22 Residencial aislada	13.744,20	4.810,47	35%	II
RUA-23 Residencial aislada	8.223,20	2.878,12	35%	II
RUA-24 Residencial aislada	8.380,25	2.933,09	35%	II
RUA-25 Residencial aislada	2.368,73	829,06	35%	II
RUA-26 Residencial aislada	8.032,30	2.811,31	35%	II
RUA-27 Residencial aislada	12.023,87	4.208,35	35%	II
RUA-28 Residencial aislada	9.180,98	3.213,34	35%	II
RUA-29 Residencial aislada	6.804,32	2.381,51	35%	II
RUA-30 Residencial aislada	2.009,59	703,36	35%	II
RUA-31 Residencial aislada	4.996,30	1.748,71	35%	II
RUA-32 Residencial aislada	4.642,12	1.624,74	35%	II
RUA-33 Residencial aislada	8.586,10	3.005,14	35%	II
RUA-34 Residencial aislada	2.964,14	1.037,45	35%	II
RUA-35 Residencial aislada	5.267,49	1.843,62	35%	II
RUA-36 Residencial aislada	5.363,92	1.877,37	35%	II
RUA-37 Residencial aislada	3.044,06	1.065,42	35%	II
RUA-38 Residencial aislada	9.898,94	3.464,63	35%	II
RUA-39 Residencial aislada	5.826,25	2.039,19	35%	II
RUA-40 Residencial aislada	7.210,52	2.523,68	35%	II
RUA-41 Residencial aislada	5.173,30	1.810,66	35%	II
RUA-42 Residencial aislada	12.916,98	4.520,94	35%	II
TOTAL RES AISLADA	303.399,65	106.189,88	35%	
RUP-1 Residencial adosada	6.780,40	3.051,18	30%	II
RUP-2 Residencial adosada	15.102,06	6.795,93	30%	II
RUP-3 Residencial adosada	17.677,14	7.954,71	30%	II
RUP-4 Residencial adosada	11.904,71	5.357,12	30%	II
RUP-5 Residencial adosada	6.210,66	2.794,80	30%	II
RUP-6 Residencial adosada	13.012,97	5.855,84	30%	II
RUP-7 Residencial adosada	2.836,21	1.276,29	30%	II
RUP-8 Residencial adosada	4.570,85	2.056,88	30%	II
RUP-9 Residencial adosada	7.239,74	3.257,88	30%	II
RUP-10 Residencial adosada	16.167,00	7.275,15	30%	II
RUP-11 Residencial adosada	9.588,76	4.314,94	30%	II
RUP-12 Residencial adosada	10.457,44	4.705,85	30%	II
RUP-13 Residencial adosada	6.070,11	2.731,55	30%	II
RUP-14 Residencial adosada	7.173,39	3.228,03	30%	II
RUP-15 Residencial adosada	5.518,85	2.483,48	30%	II
RUP-16 Residencial adosada	3.192,24	1.436,51	30%	II
RUP-17 Residencial adosada	3.970,23	1.786,60	30%	II
RUP-18 Residencial adosada	2.290,75	1.030,84	30%	II
RUP-19 Residencial adosada	10.634,47	4.785,51	30%	II
RUP-20 Residencial adosada	3.925,69	1.766,56	30%	II
RUP-21 Residencial adosada	12.578,32	5.660,24	30%	II
RUP-22 Residencial adosada	7.227,76	3.252,49	30%	II
RUP-23 Residencial adosada	3.500,00	1.575,00	30%	II

TOTAL RESIDENCIAL ADOSADA	187.629,75	84.433,39	30%	
RCB-1 Residencial colectiva	34.374,99	27.499,99	40%	IV
RCB-2 Residencial colectiva	14.153,81	11.323,05	40%	IV
RCB-3 Residencial colectiva	24.467,55	19.574,04	40%	IV
RCB-4 Residencial colectiva	26.530,57	21.224,46	40%	IV
RCB-5 Residencial colectiva	26.701,81	21.361,45	40%	IV
RCB-6 Residencial colectiva	25.808,51	20.646,81	40%	IV
RCB-7 Residencial colectiva	22.138,27	17.710,62	40%	IV
RCB-8 Residencial colectiva	19.550,88	15.640,70	40%	IV
TOTAL RESID. COLECTIVA	193.726,39	154.981,11	40%	
OTROS USOS				
TC-6 Terciario Hotelero	27.352,52	27.352,52	70%	V
TOTAL TERCIARIO HOTELERO	27.352,52	27.352,52		
TC-1 Terciario Comercial	1.666,50	1.314,87	70%	III
TC-2 Terciario Comercial	22.834,40	18.016,34	70%	III
TC-3 Terciario Comercial	1.402,72	1.106,75	70%	III
TC-4 Terciario Comercial	3.103,31	2.448,51	70%	III
TC-5 Terciario Comercial	6.282,58	4.956,96	70%	III
TOTAL TERCIARIO COMERCIAL	35.289,51	27.843,42		

3.5.- Normas de urbanización.

Los servicios esenciales deberán cumplir las siguientes prescripciones:

3.5.1.- Las Obras y las Vías Públicas.

Son vías públicas las de circulación, rodada o peatonal, señaladas como tales en el Plan. Los tipos y características de estas vías se describen a continuación y en la documentación gráfica.

3.5.1.1.- Vía Principal

Ancho total de hasta 21,00 m, con aceras de un mínimo de 2,50 m

Ancho mínimo de calzada. 7,0 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo en batería 4,50 m.

Velocidad máxima 50 km/h.

3.5.1.2.- Vías Secundarias

Ancho total hasta 17,00 m. y ancho mínimo de aceras 2,00 m.

Ancho mínimo de calzada 7,00 m.

Aparcamientos adyacentes a la calzada: Ancho mínimo en línea 2,20 m, situados a un lado o a ambos.

Velocidad máxima 40 km/h.

3.5.1.3.- Vías Terciarias

Ancho total desde 10,00 m. y ancho mínimo de aceras 1,50 m.

Ancho mínimo de calzada 7,00 m.

Velocidad máxima 40 km/h.

3.5.1.4.- 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 especificaciones:

- La capa superior de rodadura de los firmes flexibles será de aglomerado asfáltico mezclado en caliente, con un espesor no inferior a 6 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.

3.5.1.5.- 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 4.008 plazas de aparcamiento. Plazas de aparcamiento disponibles según Plan Parcial: 6.846, sin ninguna restricción al uso público como dispone la ley.

Las dimensiones mínimas de las plazas de aparcamiento serán las siguientes:

- a) Aparcamiento tipo: 2,2 m x 4.5 m
- b) Aparcamiento en batería para discapacitados: 3,5 m x 4.5 m
- c) Aparcamiento en línea para discapacitados: 2,2 m x 4,5 m
(preferentemente ubicado en las proximidades de los pasos de peatones).

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 discapacitados con las dimensiones expuestas anteriormente.

3.5.2.- Abastecimiento y Distribución de Agua Potable.

Condiciones de cálculo:

- Caudal de cálculo = 250 litros por habitante-equivalente 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.

Condiciones de ejecución:

- Diámetro interior mínimo de las conducciones 100 mm.
- Presión en los puntos de consumo de 1 a 5 atmósferas.
- Hidrantes de diámetro mínimo 100 mm conectados a tubería de 150 mm
- Tapaderas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado D-400.

3.5.3.- 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: 45,00 mts.
- Diámetro mínimo de las conducciones: 300,00 mm.
- Pendiente mínima: 3 por mil
- Velocidad máxima: 6 m/s
- Velocidad mínima: 0,5 m/s

- Tubos de hormigón armado vibrocentrifugado resistente a los sulfatos (SR-MR)
- Tapaderas de arquetas de fundición dúctil y cierre articulado D-400.

3.5.4.- 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.

3.5.5.- Redes de Alumbrado Público.

- Profundidad mínima de las conducciones 0,40 cms.
- Sección mínima de hilo. 6,00 m m².
- Niveles mínimos de iluminación:

Vías-parque y viario principal. 10 lux

Viario secundario. 7,5 lux

Paseos y espacios libres. 10 lux

- Luminarias:

Con lámparas de vapor de sodio o mercurio.

Altura de colocación 4 a 8 mts.

Interdistancia 20 a 30 mts.

3.5.6.- Calzadas, Aparcamientos y Aceras

- Se cumplirá todo lo especificado en el PG-3 y la Normativa Municipal.
- Capa de rodadura de aglomerado asfáltico en caliente.
- Ancho mínimo de aceras 1,50 mts.
- Longitud mínima del área de espera 3,00 mts.

3.5.7.- 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.

3.5.8.- Red de Telecomunicaciones.

Los conductos de telefonía irán protegidos por un prisma de hormigón en masa HM15, quedando la parte superior del mismo a un mínimo de 45 cm. de la rasante del pavimento. Serán de PVC de color negro diámetro 110 mm o de polietileno de 50 mm (tritubos), 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.

3.6.- Normas de protección de valores culturales y ambientales.

Mediante las presentes normas se pretenden regular las condiciones de protección del medio natural del sector, sin perjuicio a lo dispuesto en el Estudio de Incidencia Ambiental que acompaña a este documento y cuyas determinaciones son de OBLIGADO CUMPLIMIENTO.

La responsabilidad en la protección y conservación del medio ambiente corresponde, ante todo al Ayuntamiento, siendo este quien puede denegar o condicionar la concesión de licencias de obras, instalaciones o actividades que puedan resultar un atentado ambiental, estético o inconveniente para su emplazamiento, de acuerdo con lo establecido en las Normas del Plan General. La responsabilidad también alcanzará a los particulares que deberán colaborar con el Ayuntamiento y entre sí para la consecución de los objetivos que se pretenden. Asimismo todos los ciudadanos tienen derecho a denunciar a las autoridades municipales y autonómicas las instalaciones y actividades que suponga un peligro a la sanidad y a la naturaleza.

3.6.1.- Protección de la vegetación y la flora.

La Normativa de aplicación se encuentra regulada por la "Orden de 17 de febrero de 1989, sobre protección de especies de flora silvestre de la Región de Murcia", mediante la que se establece la protección de determinadas especies de flora silvestre que se encuentran amenazadas o en peligro de extinción, bien por su estado de regresión ante el desarrollo urbanístico, bien por su aprovechamiento irracional, o por estar relegadas a un área geográfica muy reducida por lo que es necesario establecer medidas para su conservación y protección.

Las especies protegidas presentes en el término municipal de Ulea son las recogidas en el catálogo de especies protegidas de flora silvestres.

La persona o entidad por cuya cuenta se realicen obras protegerá con pantallas aquellos árboles que por su proximidad pudieran recibir perjuicio en su integridad o desarrollo. Al concederse licencia para la ejecución de alguna obra, se hará constar en ella que no podrá comenzarse sí antes no queda protegido el arbolado. En caso contrario podrá ser motivo de la suspensión de la obra.

La tala de árboles situados en masa o alineaciones arbóreas o arbustivas sujetas a las determinaciones del PGMO quedará sometida al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia. Cualquier cambio de uso en zonas arboladas o de matorral maduro que implique la eliminación de partes de ellas, sólo se autorizará cuando el proyecto garantice:

El mantenimiento de una cobertura arbolada o arbustiva equivalente al ochenta por ciento (80%) de la originaria.

El cumplimiento de la obligación de reponer el doble de árboles o arbustos que los eliminados en las zonas de dominio o de uso público, de las especies adecuadas.

Queda prohibida la tala o extracción de Palmeras canariensis y Phoenix dactylifera para su venta o comercialización. Cuando sea necesaria la extracción de ejemplares de las especies citadas deberán trasplantarse dentro del término municipal de Ulea.

3.6.2.- Protección de la fauna silvestre.

En el término municipal de Ulea alberga un importante número de especies de animales silvestres, la protección de la que gozan estas especies se encuentra regulada por la Ley 4/1989, de 27 de marzo de "Conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestre", la Ley 7/1995, de 21 de abril, de "La Fauna Silvestre, Caza y Pesca Fluvial" de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia; así como por las Directivas comunitarias 79/409/CEE y 92/43/CEE y los Convenios Internacionales suscritos por el Estado español.

Deberá justificarse la inexistencia de nidos cuando se realice cualquier obra susceptible de generar daños de especies protegidas por la legislación vigente,

en caso de existir nidos se deberá obtener la correspondiente autorización de la Consejería de Medio Ambiente para su traslado o destrucción.

3.6.3.- Recursos hidrológicos.

La normativa de aplicación será lo establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto de Aguas, el R.D, 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el reglamento de Dominio Público Hidráulico, el Decreto 16/1999, de 22 de abril, sobre Vertidos de aguas Residuales Industriales al Alcantarillado, las ordenanzas municipales, así como la Ley 1/95, de 8 de marzo, de Protección del medio ambiente de la región de Murcia. El decreto 16/99, de 22 de abril, sobre vertidos de aguas residuales industriales al alcantarillado, en desarrollo del artículo 55.3 y disposiciones adicionales primera y cuarta de la Ley 1/95, de 8 de marzo, de Protección de Medio Ambiente de la Región de Murcia, y la ordenanza municipal No 17 reguladora de vertidos de aguas residuales, establecen las características que deben tener las aguas residuales para poder ser vertidas a la red de alcantarillado, sin causar daño o perjuicio. Así aquellos vertidos que no se ajusten a lo establecido en dicho decreto y en la ordenanza municipal, no se podrá realizar. Cada usuario deberá tomar las medidas para evitar las descargas accidentales de vertidos, si se produjera alguna situación de emergencia, el usuaria deberá comunicarlo en un plazo no superior a doce horas, a la Administración tal circunstancia con objeto de que esta tome las medidas oportunas de protección de sus instalaciones, emitiéndose informe completo detallando el volumen, duración, características del vertido producido y las medidas adoptadas en previsión de que se produzcan de nuevo. Toda descarga de aguas residuales de proceso a la red de alcantarillado deberá contar, previa solicitud de permiso de descarga con su correspondiente autorización o permiso de vertido, proporcionado por el Ayuntamiento en la forma y condiciones que se detallen en la ordenanza municipal reguladora de vertidos de aguas residuales. El periodo de tiempo de la autorización Si la descarga se hace a cauce público deberá solicitarse autorización de vertido a la Confederación Hidrográfica del Segura, junto con proyecto suscrito por técnico competente de las obras e Instalaciones de depuración o eliminación que, en su caso, fueran necesarias para que el grado de depuración sea el adecuado al grupo de calidad establecido para el medio receptor.

3.6.4.- Protección arqueológica y del patrimonio histórico-artístico.

Se ha realizado prospección arqueológica del sector y no se han encontrado elementos de interés, ni que requieran un estudio más detallado. No existen, por tanto, en el sector ningún elemento catalogado ni con ningún nivel de protección arqueológica. Pese a ello, en caso de encontrar algún tipo de resto arqueológico se adoptarán todas las medidas necesarias para garantizar su conservación, y se emprenderán los estudios necesarios para evaluar su importancia. En dicho supuesto se informará inmediatamente del hallazgo al Excmo. Ayuntamiento y a la Consejería de Cultura, quien decidirá las medidas particulares a adoptar.

3.6.5.- Normativa de protección frente a ruidos

En los resultados de las simulaciones acústicas estudiadas en el estudio acústico realizado a los efectos de este Plan Parcial, se comprueba como los valores sonoros obtenidos en las distintas zonas del sector objeto de estudio una vez efectuadas las actuaciones previstas, se encuentran en todo momento por debajo de los valores máximos permitidos según la legislación vigente de aplicación y teniendo en cuenta los distintos tipos de suelo existentes en la planificación. Las parcelas comerciales cumplen con los niveles de ruido máximos en el Medio Ambiente Exterior establecidos por la legislación vigente de aplicación, ya que no superan los 70 dB(A) en horario diurno ni los 60 dB(A) en horario

nocturno En las zonas residenciales cercanas a la autovía, consideradas las más críticas, no se sobrepasa los márgenes establecidos por la legislación vigente de aplicación. Se observa cómo no son necesarias medidas correctoras ya que en el planeamiento urbanístico se ha situado la zona comercial entre las viviendas y la autovía, de modo que las edificaciones comerciales actúen como "barrera" creando una sombra acústica y reduciendo sensiblemente el ruido que generado por el tráfico en la autovía alcanza las viviendas. Se comprueba como en el resto de zonas residenciales los niveles de presión sonora se encuentran igualmente por debajo de los 65dB(A) en horario diurno y los 55dB(A) en periodo nocturno. Respecto a las zonas de equipamientos destinados a zonas deportivas no se superan en ningún momento los 70dB(A) en periodo diurno ni los 60dB(A) en nocturno. En el caso de los equipamientos docentes y sanitarios cuyos niveles máximos permitidos están establecidos por la legislación vigente en 60dB(A) durante el día y 50dB(A) durante la noche, cabe destacar que a pesar de que estos niveles no se sobrepasan será conveniente implementar este tipo de instalaciones en las parcelas destinadas a equipamientos situadas alejadas de la autovía. Las zonas verdes proyectadas en el planeamiento urbanístico cumplen con los máximos establecidos por la legislación vigente en 60dB(A) diurnos y 50dB(A) nocturnos. No se considera necesario realizar ninguna medida correctora debido a que tanto los niveles obtenidos en la fase de muestreo previo, como en los resultados mediante simulación matemática no se han obtenido valores que superen los márgenes establecidos por la legislación vigente. Sin embargo se recomienda implantar pasos peatonales elevados en los viales principales el sector.

3.6.6.- Plan específico de protección del *Teucrium Libanitis*.

Durante la prospección de campo detallada realizada para la elaboración del Estudio de Incidencia Ambiental que forma parte de este documento, no se encontró ningún ejemplar de *Teucrium Libanitis* ni de ninguna otra especie catalogada mediante el decreto 50/03. Por otro lado no se tiene constancia de que haya existido nunca ningún ejemplar de dicha especie en la zona de actuación de este Plan. No obstante, en los sucesivos documentos de gestión urbanística, sobre todo en el proyecto de urbanización, se establecerán las medidas necesarias para garantizar la conservación de los ejemplares protegidos que pudieran aparecer. Si aparecieran ejemplares de *Teucrium Libanitis* o de alguna otra especie catalogada mediante el decreto 50/03, se llevará a cabo la protección y concentración de dichos ejemplares mediante su trasplante a los Sistemas Generales de Espacios Libres del sector, estableciendo todas las medidas que resulten pertinentes para garantizar su conservación.

Disposición adicional única.-

El sector se puede desarrollar de manera autónoma mediante la ejecución directa de las infraestructuras correspondientes a las conexiones exteriores, tal y como se justifica en la memoria de ordenación de este Plan. Por su parte el Plan General prevé la redacción y aprobación de un Plan Especial de Infraestructuras para resolver precisamente este cometido.

En cumplimiento de las determinaciones del PGMO, este sector en todo caso estará sujeto al Plan Especial de Infraestructuras, pero como solución coyuntural (en tanto no se desarrolla dicho Plan) puede ejecutar su desarrollo de forma autónoma. Las infraestructuras de conexión exterior que realice el sector de forma autónoma serán descontadas de la cuantía que le corresponda del PEI.

Ulea, 22 de febrero de 2010.—El Alcalde Presidente del Ayuntamiento de Ulea, José Bolarín Cano.